

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Breede - Horst“

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf etwa 175 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 19,2 ha im Bereich der Gemarkung Everswinkel, Flur 7. Der Planbereich westlich der Bahnhofstraße („Breede“) beinhaltet die vorhandene Bebauung in der Bahnhofstraße, Breede, Buschstraße, Gartenstraße, Mühlenstraße und Nienkamp. Zum Planbereich östlich der Bahnhofstraße („Horstsiedlung“) gehören die Bahnhofstraße (teilw.), Eichendorffstraße, Graf – Droste – Straße, Horststraße, Kantstraße und der Pattkamp (südl. Teil). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen im Ein- und Zweifamilienhausbau geprägt, in Teilbereichen existiert Geschosswohnungsbau (Graf – Droste – Str.). Im Bereich des Nienkamp befindet sich eine Reihenhauserzeile. Neben der überwiegend vorherrschenden offenen Bauweise wurden Gebäude im Bereich der Bahnhofstraße auch in geschlossener Bauweise errichtet. Neben Wohnnutzungen sind teilweise auch freiberufliche und kleingewerbliche Nutzungen vorzufinden, im Bereich der Bahnhofstraße in der Charakteristik eines Mischgebiets. Dort befindet sich auch eine KFZ – Werkstatt mit KFZ – Verkauf und Tankstelle.
- 2. Planungsanlass und –umfang:**

Für das Gebiet „Breede - Horst“ wurde 1965 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Bereits 1960 hatten jedoch auch Planungen für die Umgehungsstraße der L 793 begonnen. Um den Bebauungsplan mit dieser Planung abzustimmen, wurde der Plan „Breede - Horst“ zunächst nicht weitergeführt. Wegen der erheblichen Nachfrage nach Baugrundstücken wurde mit der Erschließung eines Teils dieses Gebietes etwa 1965 begonnen und sukzessiv,

entsprechend der Nachfrage, weitere Erschließungsarbeiten vorgenommen. Erst 1981 wurde das Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren „Breede - Horst“ wurde – nachdem die Bebauung weitestgehend bereits realisiert war – dann nicht mehr fortgesetzt, so dass heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert und sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben allein nach § 34 BauGB richtet.

Nach dieser Vorschrift ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In diesem Bereich sind also Anbauten wie auch Neubaumaßnahmen im Rahmen der Umgebungsbebauung zulässig. Ein planerisches Steuerungsinstrument hat die Gemeinde jedoch nicht, da immer wieder Grundstücke und Bauungen aus der näheren Umgebung als Präzedenzfälle herangezogen werden können, um eigene Baurechte abzuleiten. Gleichwohl gibt es auch Fälle, in denen durchaus eine Neubebauung vorstellbar wäre, diese sich aber nach der überbaubaren Grundstücksfläche aus der Nachbarschaft nicht ableiten und damit genehmigen lässt. Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten in diesem Bereich hat erheblich zugenommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB soll dabei mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Gemeinde sieht in diesem Bereich die Gefahr, dass hier ohne Bebauungsplan mittelfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr sicherzustellen ist. Darüber hinaus wird auch die Notwendigkeit einer geordneten Nachverdichtung im Bestand für sinnvoll erachtet. Es wird daher angestrebt, für dieses Gebiet eine Überplanung mit dem Ziel einer geordneten und

städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung vorzunehmen. Dem Gedanken des § 1 Abs. 5 BauGB, über Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zu gelangen, soll insoweit Rechnung getragen werden. Über die verbindliche Bauleitplanung soll ein größeres Maß an Rechtssicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden. Eine Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren bzw. die Möglichkeit der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauO NW im beplanten Bereich hat sich die Gemeinde Everswinkel unter dem Gedanken der Entbürokratisierung und Dienstleistungsorientiertheit im Sinne der Bauwilligen zum Ziel gemacht hat.

3. Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen sind überwiegend am Bestand orientiert, wobei hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Toleranzen nach oben zugelassen wurden, um heutigen Wohnansprüchen insbesondere bei der Ausnutzung des Dachgeschosses gerecht zu werden.

Als **Art der baulichen Nutzung** wurde entsprechend dem Bestand für den Großteil des Planbereiches ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Wohnnutzungen wie auch freiberufliche Tätigkeiten etc. und ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe sollen entsprechend § 4 BauNVO zulässig sein bzw. zugelassen werden können. Im Bereich der Bahnhofstraße sowie einiger Grundstücke rückwärtig hiervon am Nienkamp soll aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Struktur in ortskernnaher Lage an der Kreisstraße eine Nutzungsmischung entsprechend einem **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO zulässig sein.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wurde eine **Grundflächenzahl** von 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Damit wird eine Ausnutzung der Grundstücke in heute üblichem Rahmen unter der Prämisse einer flächensparenden Baulandpolitik ermöglicht. Für den Bereich des Mischgebietes an der Bahnhofstraße sollen Nutzungsmöglichkeiten mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgeschrieben werden, für den Bereich des Mischgebietes zum Nienkamp

hin eine Grundflächenzahl von 0,4. Damit soll der Übergang einer dichteren Bebauung von der Kreisstraße hin zu einer lockeren Bebauung in das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Gebiet hin geschaffen werden. Da bei zunehmender Überbauung das Kanalsystem aufgrund der Regenwasserzuführung die Belastungsgrenze erreicht (s. u.), soll eine Überschreitung durch Nebenanlagen nur bis zu einer Obergrenze von 0,5 zulässig sein, durch Garagen und Carports allerdings nur dann, wenn ganzflächige Dachbegrünungen vorgenommen werden. Diese Regelung gilt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sowie für den Bereich des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,4. Im Bereich des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 wird die allgemeine Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 Bau NVO für ausreichend gehalten, da gerade im gewerblichen Bereich auch durch Nebenanlagen ein höherer Grad der Bebauung zugelassen werden soll. Damit soll zu einer „Entspannung“ der Abwassersituation beigetragen werden gleichzeitig aber auch Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushalts, des Wassers, und der Luft i. S. v. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Als Zahl der **Vollgeschosse** wurden überwiegend 2 zugelassen. Damit sollen auch im Bereich der heute eingeschossigen Bebauung Dachausbauten und Drempel ermöglicht werden, die bei einer rechnerischen Zweigeschossigkeit heutigen Nutzungsansprüchen in den Räumen des Dachgeschosses gerecht werden. Im rückwärtigen / nördlichen Bereich der Grundstücke nördlich der Gartenstraße wurde für zwei Baufenster in einer Breite von je 10 m nur ein Vollgeschoss zugelassen. Dies wird nach Abwägung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen der Anlieger der Gartenstraße – dort bestand der Wunsch nach möglichst großzügigen Baumöglichkeiten – sowie der Anlieger der nördlich gelegenen Ludwig – Gausebeck – Straße – dort bestand der Wunsch nach möglichst geringer Beeinträchtigung durch hinzu kommende Bebauung in der Gartenstraße – als für beide (privaten) Seiten wie auch städtebaulich gangbarer Kompromiss angesehen. In einem Abstand von bis zu 7 m zu den Grundstücken der Ludwig – Gausebeck – Straße sind nun Anbauten wie freistehende Neubauten möglich, sofern die vorhandene Bebauung und der Grundstückszu-

schnitt dies zulassen. In dem beschriebenen 10 m breiten Baufenster im nördlichen Bereich der Grundstücke in der Gartenstraße ist für freistehende neue Wohngebäude die **Firstrichtung** West – Ost festgesetzt worden, da eine traufseitige Bebauung zur Nachbarbebauung in der Ludwig – Gausebeck – Straße als verträglicher angesehen wird. Über die vorgegebenen **Traufhöhen** wird dabei innerhalb der zwei- bzw. eingeschossigen Baumöglichkeit die vorgefundene städtebauliche Situation fortgeführt, wobei die Grenzen i. S. oben beschriebener Nutzungsmöglichkeiten im Dachraum nicht zu eng gefasst wurden. Für die Grundstücke Gartenstraße 11 – 17 wurde eine Staffelung der Baufenster in Geschossigkeiten und Festsetzung einer Firstrichtung nicht vorgenommen, da die vorhandenen Gebäude sich bereits in Zweigeschossigkeit bis auf 7 m an die nördlichen Nachbargrenzen befinden und hier der Bestand nicht in Frage gestellt werden soll.

Die **Firsthöhe** (zwischen max. 9 u. 13 m) wurde in Anlehnung an den Bestand vorgegeben und nach oben begrenzt, um im Zusammenspiel mit zulässiger Traufhöhe und Geschossigkeit eine städtebauliche Ordnung der Gebäudekubaturen und –höhen zu erreichen.

Als **Bauweise** soll überwiegend die offene Bauweise (mit Grenzabstand) mit Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bisherigen lockeren Struktur zulässig sein, in Teilbereichen auch in Form von Hausgruppen. Für den Bereich westlich der Bahnhofstraße ist vor dem Hintergrund der Mischgebietsnutzung und der zentralen Lage an der Kreisstraße auch eine Bebauung in geschlossener Bauweise vorhanden und bei hinzukommender Bebauung auch städtebaulich vorstellbar.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** innerhalb der Baugrenzen ist so gefasst, dass vorhandene Fluchten aufgenommen und so weiter entwickelt wurden, dass An- und Neubauten auf den nach heutigen Verhältnissen teilweise über großen Grundstücken im Rahmen der übrigen Festsetzungen möglich sind. Zur Straße hin wurde die Baugrenze überwiegend mit 3 m Abstand festgesetzt, in Teilbereichen entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Situation bzw. den verkehrlichen Erfordernissen (Sichtdreiecke) auch in größerem Abstand. Da die „Un-

terbringung“ von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen oftmals schwierig ist, sollen diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, soweit hier kein „Vorgarten“ festgesetzt ist (s. u.). Insoweit wird es als städtebaulich ausreichend angesehen, nur für die Hauptgebäude die genaue Lage vorzugeben.

Im Bereich der **Grünflächen** wurden die vorhandenen Kinderspielplätze in der Gartenstraße und Horststraße planerisch festgesetzt, im Bereich des Nienkamp der **zu erhaltende Baumbestand** auf einem derzeit in Gemeindeeigentum stehendem Grundstück, dass nach der Planung dem angrenzenden Baugrundstück „zugeschlagen“ werden kann. Die als „**Private Grünfläche – Vorgarten**“ gekennzeichneten Flächen haben überwiegend eine Tiefe von 3 m um die heutige städtebauliche Situation und Durchgrünung in den Grundzügen noch zu erhalten, gleichwohl aber Baumöglichkeiten aufzuzeigen. Die Vorgärten sollen als Grüngürtel die Zäsur zwischen Bebauung und Erschließungsstraßen ablesbar machen und daher grundsätzlich von Bebauung frei bleiben. Nur in den in den Festsetzungen (Ziff. 5) näher beschriebenen Ausnahmesituationen sollen Garagen und Carports dort zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind in den Vorgärten ebenso wie notwendige Zufahrten und Zugänge zulässig, da dies einerseits bereits der Situation im Bestand entspricht, andererseits bei zunehmendem Parkdruck aber auch die Notwendigkeit gesehen wird, auf den Baugrundstücken entsprechende Stellflächen vorzuhalten.

Im Bereich des Pattkamp ist eine **Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** entsprechend der heutigen Nutzung durch die evangelische Kirche mit zugehörigem Pfarrhaus ausgewiesen. Weitergehende Festsetzungen werden dort aufgrund der insoweit besonderen Gestaltung kirchlicher Gebäude nicht für erforderlich gehalten.

Die **Verkehrsflächen** sind bereits vorhanden und ausgebaut, so dass die Darstellung des Verkehrsraumes eher nachrichtlicher Art ist und die Detailgliederung im einzelnen für das Bauungsplanverfahren nicht mehr von Belang ist. Die Anlage neuer Erschließungsstraßen ist

nicht geplant. Im nord – östlichen Planbereich soll allerdings in Verlängerung des Pattkamp planerisch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen werden. Die östlich an den Planbereich angrenzende Außenbereichsfläche ist im Gebietsentwicklungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und bietet sich auch aus gemeindlicher Sicht hierzu an, so dass zumindest eine Vernetzung des Fuß- und Radwegesystems angestrebt werden soll.

In diesem Bereich ist auch eine **Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Everswinkel, sowie der Ver- und Entsorger sowie ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Damit können die dortigen Bauflächen (privat) erschlossen werden, gleichzeitig aber auch die Option einer direkten Verbindung für nicht – motorisierte Verkehre zu zukünftigen Bauflächen offen gehalten werden.

Als **Flächen für Versorgungsanlagen** wurden vorhandene RWE – Versorgungsstationen sowie das Pumpwerk / Wasserwerk im Bereich der Horststraße festgeschrieben.

Als **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** sind nur die auf Privatgrundstücken außerhalb des Straßenraumes gelegenen Wasserleitungen und Abwasserkanäle dargestellt. Über die festgesetzten Schutzvorkehrungen sollen der Bestand und die Funktionsfähigkeit abgesichert werden. Des weiteren ist im Bereich der Mühlenstraße eine Erdgashochdruckleitung – nachrichtlich - dargestellt.

Die unter Ziff. 11 vorgesehenen **Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser** sollen unter der Prämisse, möglichst wenig zusätzliches Regenwasser dem Kanalsystem zuzuführen dazu beitragen, dass dieses zumindest von möglichen Neubauten ab der näher definierten Größe über Zisternen nur zeitverzögert weitergeleitet wird. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses, Investitionen in das Kanalsystem auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird diese Vorgabe insoweit für vertretbar gehalten als die Gemeinde hier zusätzliche Bauangebote zugunsten der Grundstückseigentümer schafft.

Die **Gestaltungsfestsetzungen** wurden auf ein Mindestmaß beschränkt, da der Bestand eine Vielzahl von Fassaden- und Dachmaterialien und -farben aufweist. Ebenso ist die Gliederung und Gestaltung der Fassaden und Dächer sehr vielfältig, so dass Festsetzungen gestalterischer Art nur hinsichtlich der Dachformen für zweckdienlich angesehen werden, um hier einen „Grundkanon“ an Gestaltung und städtebaulicher Ablesbarkeit eines zusammengehörigen Siedlungsbildes zu sichern. Das Satteldach als überwiegend anzutreffende und für das Münsterland typische Dachform soll dominierend sein, wobei Abwalmungen bei den Hauptdächern und andere Dachformen bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig sein sollen. In einem Teilbereich sollen entsprechend einer bereits vorhandenen Bebauung zusätzlich auch Pultdächer zulässig sein. Die Firstrichtung ist nur in zwei Bauformen auf Grundstücken nördlich der Gartenstraße festgesetzt, allerdings weniger mit gestalterischer Intention als vielmehr vor dem Hintergrund, dass eine traufenständige (Neu-)bebauung zu den Grundstücken der Ludwig – Gausebeck – Straße hin als verträglicher angesehen wird (s.o.).

Ausnahmen von der Traufhöhe sind vorgesehen für die Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorkehrungen getroffen werden und die Planung im Einzelfall städtebaulich vertretbar ist. Angesichts der sich im Wandel befindlichen Altersstruktur ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel hier die Notwendigkeit, Wohnraumangebote für ältere oder gebrechliche Menschen in Ortslage zu ermöglichen. Die ansonsten überwiegende Bebauung in „1 ½ - geschossiger“ Bauweise im Ein- oder Zweifamilienhausbau stößt hier häufig auf ihre Grenzen, da die Wohnungen i. d. R. nicht barrierefrei errichtet werden und Nutzungen unter Dachschrägen durch diese Personengruppen nur schwer möglich sind. Da sich für diese Zwecke eher kleinere Wohnungen mit anderem Zuschnitt eignen, können bei einer erhöhten Traufhöhe besser Wohnungen im Obergeschoss als Vollgeschoss ohne Dachschrägen errichtet werden, die dann z. B. über einen Aufzug zu erreichen sind. Bei gleichbleibender maximaler Firsthöhe kann dann i. d. R. sichergestellt werden, dass

derartige Vorhaben in ihren Abmessungen städtebaulich vertretbar bleiben. Für den Bereich der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung nördlich der Gartenstraße soll diese Ausnahme nicht zulässig sein. Damit soll dem Ansatz, in diesen Bereichen bewusst nur eine eingeschossige Bebauung zuzulassen, Rechnung getragen werden.

Die im Bebauungsplan unter Ziff. II. aufgeführten **Hinweise und Empfehlungen** Nr. 1 - 4 beinhalten ihren Anlass bereits, so dass es hier keiner weiteren Begründung bedarf. Hinsichtlich der Nr. 5 wird auf die Ausführungen unten (Ziff. 7 – Immissionsschutz) verwiesen.

4. Erschließung und Kosten

Das Gebiet ist voll erschlossen und ausgebaut. Neue Erschließungsanlagen sind nicht geplant. Sofern bei An- und / oder Neubauten Erschließungen erforderlich werden, lassen sich diese entweder direkt aus dem öffentlichen Verkehrsraum oder aber über Baulasten sichern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes fallen keine externen Planungskosten an.

5. Ver- und Entsorgung

Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind vorhanden. Neue Hausanschlüsse sind im Einzelfall mit den Ver- und Entsorgern abzustimmen.

Entwässert wird das Bebauungsplangebiet über mehrere Mischwassernetze in den nördlichen Hauptsammler zur Kläranlage. Das gesamte Kanalnetz wurde im Jahr 2001 – 2002 durch das Ingenieurbüro Gnegel, Sendenhorst, mittels hydrodynamischer Kanalnetzberechnung auf seine Leistungsfähigkeit geprüft. Auf dieser Grundlage wurden denkbare zukünftige Kanalbeanspruchungen simuliert und gerechnet. Grundlage hierfür war eine Bemessungshäufigkeit $n = 0,5$ mit einem Euler II Regen nach Angaben des DWD für den Bereich Everswinkel. Bei einem angenommenen Befestigungsgrad von 40 % wurden kleinere bis mittlere Einstauungen (maximal in einem Bereich der Horststraße bis 0,92 m unter Gelände) errechnet. Zur Sanierung und Minderung der insoweit möglichen Einstauungen wird eine Neuverteilung der Wassermengen durch die Anlage von Querstichen unter den Netzen empfohlen. Hier bieten sich im Bereich Buschstraße / Nienkamp / Bree-

de 2 Querstiche in Richtung Mühlenstraße (ca. 15 und 30 m lang) an, im Bereich der Horststraße zum Pattkamp (ca. 20 m lang). Südlich der Eichendorffstraße gelegene Flächen könnten zur Entlastung an den Regenwasserkanal in der Freckenhorster Straße angeschlossen werden. Damit würden die möglichen Einstauungen um ca. 40 cm gesenkt, so dass es nur noch zu kleineren Einstauungen kommen könnte (1,56 m in der Buschstraße und 1,90 m in der Horststraße unter Gelände). Eine weitere Kontrollberechnung mit einem Befestigungsgrad von 50 % kommt zu dem Ergebnis, dass die Entlastung durch die zuvor aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen teilweise wieder aufgehoben werden würde, nämlich im Bereich der Buschstraße ein mittlerer Einstau bis zu 1,11 m unter Gelände möglich wäre.

Bei einer Betrachtung der Gesamtsituation lassen sich hieraus folgende Annahmen ableiten: Das Gesamtgebiet hat eine Fläche von 19,2 ha, hiervon entfallen ca. 2,1 ha auf Straßenfläche und ca. 17,1 ha auf die Baugrundstücke. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Struktur der Bebauung und Stellung der Gebäude auf den Grundstücken kann insgesamt – auch wenn im Einzelfall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden kann – von einer überbauten und an die Kanalisation angeschlossenen Fläche von maximal 30 % auf den Baugrundstücken ausgegangen werden, also ca. 5,1 ha. Zusammen mit der Straßenfläche (2,1 ha) ergibt sich damit eine Fläche von 7,2 ha. Dies entspricht einem maximal denkbaren Befestigungsgrad von 37 % bezogen auf den gesamten Planbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine sehr langfristig angenommene Nachverdichtungsannahme handelt, akuter Handlungsbedarf derzeit somit nicht erkennbar ist und gerade in dem kritischen Bereich der Buschstraße aufgrund der Grundstücksgegebenheiten die Realisierung weiterer Bauungen kaum möglich sein wird. Festzuhalten bleibt daher, dass mit zunehmender Bebauung die Entwässerungssituation im Gebiet weiterer Betrachtung bedarf. Um hier aber für den Fall von Neubauten bereits Entspannung in Form privater Regenrückhaltung auf den Grundstücken zu bekommen, wurden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Ziff. 2 u. 11) getroffen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was schon bisher im Rahmen des unbeplanten Innenbereiches gem. § 34 BauGB erfolgt sind oder zulässig waren, nicht zu erwarten. Hier ist zu berücksichtigen, dass für die wenigen bisher nicht bebauten Grundstücke im Planbereich bereits im Rahmen des § 34 BauGB Baurechte bestanden, teilweise sogar durch Bauvorbescheid näher definiert waren. Dort, wo die faktischen rückwärtigen Baugrenzen einen engeren Rahmen für die Hauptgebäude gebildet haben, wären zumindest auch in größerem Umfang Nebengebäude zulässig gewesen, da hierfür allerorts Präzedenzfälle in der Umgebungsbebauung vorliegen. Unter der Maßgabe des § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB wird die Notwendigkeit eines Ausgleichs daher nicht gesehen (vgl. u. a. OVG NW, Urteil v. 16.03.2001 – 7 A 1072/96). Entsprechend den Grundsätzen des Vermeidungsgebots wird hier bewusst eine innerörtliche Nachverdichtung auf Ebene eines Bebauungsplanes abgesichert und insoweit der Vorzug vor zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereichs gegeben. Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit.

7. Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanung hinzukommende zusätzliche Immissionskonflikte sind grundsätzlich nicht ersichtlich. Im Bereich der Bahnhofstraße befindet sich eine KFZ – Werkstatt mit KFZ – Verkauf und Tankstelle. Hier erfolgt eine Bestandsabsicherung des Betriebes durch eine Ausweisung als Mischgebiet und gleichzeitig eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, nach der Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind und

Erweiterungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird. Angrenzende Grundstücke werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, da die Umgebungsbebauung insoweit vorgeprägt ist und auch weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen städtebaulich denkbar sind. Des Weiteren wird ein Hinweis (s. Nr. 5 Hinweise und Empfehlungen) für die umliegenden Grundstücke dahingehend aufgenommen, dass innerhalb eines dargestellten Abstandes von 100 m um den Betrieb nur ein Immissionswert für Mischgebiete sichergestellt werden kann und für Neubaumaßnahmen angeregt wird, Schallschutzvorkehrungen (Fenster, Aufenthaltsräume nach Möglichkeit abgewandt vom KFZ – Betrieb) vorzusehen. Damit wird der Betrieb abgesichert, die städtebauliche Situation aufgenommen und gleichzeitig für benachbarte Wohnbauungen aufgezeigt, dass – wie in der bisherigen „Gemengelage“ in einem unbeplanten Bereich – mit Immissionen durch den KFZ – Betrieb zu rechnen ist. Insoweit sollen planerisch Konflikte vermieden werden. Die Planung wird als ausgewogen angesehen.

8. Altlasten

Für Altlastenvorkommen liegen keine Hinweise vor. Im Laufe des Planverfahrens wurde eine angeblich unter der Bezeichnung „Lohmanns Kuhle“ bekannte Verfüllung angesprochen, die innerhalb des Geltungsbereiches vermutet wurde. Nachforschungen ergaben aber, dass unter dieser Bezeichnung und innerhalb des Planbereiches keine derartige Verfüllung bekannt ist. Unter der Bezeichnung „Homanns Kuhle“ soll es einen Teich gegeben haben, der im Bereich der Trasse der heutigen L 793 – also außerhalb des Planbereiches - gelegen hat und verfüllt wurde.

9. Kampfmittel

Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollten alle Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Bei Kampfmittelverdacht sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Denkmäler. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies unverzüg-

lich bei der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe – Amt für Bodendenkmalpflege – anzuzeigen.

11. Bodenordnende Maßnahmen In Teilbereichen des Plangebiets lässt sich eine Bebauung nur durch Neuordnung der derzeitigen Grundstückssituation realisieren. Diese soll auf privater Basis geschehen. Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde sind nicht vorgesehen.

12. Aussage zu privaten Belangen Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und über das hinaus gehen, was bisher schon möglich war, betroffen sind, liegen nicht vor. Insbesondere für die an den Planbereich angrenzenden Wohnnutzungen wie die landwirtschaftliche Nutzung im Osten lassen sich Beeinträchtigungen, die über dieses Maß hinaus gehen, nicht erkennen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden Abstände zu vorhandenen Nachbarbebauungen definiert, die unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudehöhen und –kubaturen sowie der Himmelsrichtung als verträglich angesehen werden. In den Beteiligungsverfahren wurden zahlreiche Anregungen durch Bürger mit unterschiedlichen Interessen vorgebracht, insbesondere was Baugrenzen und Gebäudehöhen anbelangt. Unter Berücksichtigung und Abwägung aller hier vorgebrachten Belange wurde die Planung im Laufe des Verfahrens verschiedentlich angepasst und stellt nunmehr einen Ausgleich der verschiedenen privaten Interessen mit den städtebaulichen Anforderungen dar.

13. Zum Verfahren Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften

Der Bürgermeister

(gez. Banken)