

Begründung gem. § 8 BBauG zur
3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen
Nord-Ost" der Gemeinde Everswinkel

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seinen Sitzungen am 27.06.1978, 29.03. und 15.11.1979 und 11.09.1980 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" zu ändern.

Umfang der Änderung: 1.1 Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes soll eine Erweiterung um rd. 2 ha mit folgenden Festsetzungen erfolgen:

Gewerbegebiet (GE) II - geschossig als Höchstgrenze, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6, Dachneigung 0 - 18°.

Diese Erweiterung wird aufgrund der geplanten Sanierung im Ortskern Alverskirchen erforderlich. Im Rahmen dieser Sanierung sollen störende Gewerbegebiete ausgelagert werden. Da diese Betriebe, u.a. 1 Sägewerk, einen bestimmten Immissionschutzabstand von der vorhandenen Wohnbebauung einhalten müssen und im bestehenden Gewerbegebiet hierfür keine geeigneten Grundstücke mehr vorhanden sind, wird diese Erweiterung notwendig.

Zur Abschirmung der Erweiterungsfläche wird zur freien Landschaft hin und entlang der Landstraße L 811 ein 5 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Außerdem wird entlang der L 811 ein Zu- und Abfahrtverbot ausgewiesen.

1.2 Für die Grundstücke Flur 4, Nr. 52/1 und 52/2 sollen die bisherigen Festsetzungen

Dorfgebiet (MD), II - geschossig als Höchstgrenze, GRZ 0,2, GFZ 0,3, geschlossene Bauweise, Dachneigung 0 - 18°

aufgehoben und durch die Festsetzungen GE, II - geschossig als Höchstgrenze, GRZ 0,8, GFZ 1,6, Dachneigung 0 - 18°,

ersetzt werden.

Für den nordwestlichen Teil des Grundstücks Flur 4, Nr. 712, sollen die Festsetzungen

MD, II - geschossig als Höchstgrenze, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,3, Dachneigung 18 - 33°,

ebenfalls aufgehoben und durch die Festsetzungen

GE, II - geschossig als Höchstgrenze, GRZ 0,8, GFZ 1,5, Dachneigung 18 - 33°,

ersetzt werden.

Auf den von der Änderung betroffenen Grundstücken sind z.Z. eine Intensivhühnerhaltung und ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber sowie Wohnungen für Bereitschaftspersonal vorhanden. Der genannte Betrieb fällt nicht mehr unter den baurechtlichen Begriff "Landwirtschaft" nach § 146 BBauG, da das Futter für die Tiere nur zu einem geringen Teil durch eigene Bodennutzung erzeugt wird. Mit ca. 10.000 Hennenplätzen wird die in § 2 Ziffer 45 der 4. Durchführungsverordnung zum BImSch festgelegte Anzahl überschritten, so daß die Zulässigkeit des Betriebes u. evtl. Erweiterungen der Beurteilung nach §§ 8-15 BImSch unterliegen. Solche Betriebe sind in MD-Gebieten nur ausnahmsweise zulässig (Kommentar Fickert/Fieseler § 5 BauNVO Tn 10), so daß der Betrieb Kröger bei der bisherigen Ausweisung zwar Bestandsschutz nach Artikel 14 GG aber keine Entwicklungsmöglichkeiten gehabt hätte.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Änderung in GE-Gebiet und eine Gliederung in Abstandsklassen im Hinblick auf die südlich und westlich gelegene Bebauung. Obwohl Intensivtierhaltung nach der Gliederung grundsätzlich ausgeschlossen ist, kann eine Erweiterung dieses Betriebes zugelassen werden, wenn ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen ist. Die von der Hühnerhaltung evtl. ausgehenden Immissionen wirken sich auf das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet östlich des Betriebes wegen

der überwiegenden Westwinde weit mehr aus, als auf den nördlich des Betriebes liegenden Erweiterungsbereich. Eventuelle Vorkehrungen, die aus Immissionsschutzgründen erforderlich werden, resultieren daher nicht aus der Erweiterung des GE-Gebietes, sondern aus der bereits bestehenden Situation, so daß sich durch diese Änderung für den Betrieb Kröger keine Nachteile ergeben.

Außerdem soll zur Durchführung betriebsnotwendiger Erweiterungen südlich der vorhandenen Stallanlage die bebaubare Fläche um 5x17 m erweitert werden. Die entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan sind im Rahmen der 1. Änderung erfolgt, die mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 06.04.1980 gem. § 6 Abs. 1 BBauG genehmigt worden ist.

- 1.3 Zur Abrundung des Ortsteils Alverskirchen und zur Deckung der Nachfrage nach Grundstücken soll das Gewerbegebiet "Alverskirchen Nord-Ost" im südöstlichen Bereich bis zur K 3 erweitert werden. Für den Erweiterungsbereich wird parallel zur K3 in einem Abstand von 50 m Mischgebiet mit den Festsetzungen

I - geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,5, offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser - zulässig -, Dachneigung 45 °,

festgesetzt. Entlang der K3 wird ein Pflanzgebot in einer Breite von 5 m ausgewiesen, das mit jeweils einer Zufahrt in einer Breite von 3 m für jedes Grundstück unterbrochen werden kann. Die Anzahl sowie die Lage der im Plan eingetragenen Zufahrten wurden mit dem Kreistiefbauamt abgestimmt.

Der übrige Bereich dieser Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet mit den Festsetzungen der nördlich gelegenen Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur vorhandenen Umspannstation der VEW wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten dieses Versorgungsträgers festgesetzt. Der Bereich der Umspannstation wird als Versorgungsfläche für die VEW mit dem Nutzungszweck "Umspannstelle" ausgewiesen. Die z.Z. noch vorhandene 10 kV-Freileitung der VEW ist mit einem entsprechenden Schutzstreifen in einer Breite von 2x8,5 m in den Plan übernommen worden.

1.4 Der gesamte vorgenannte Änderungsbereich wird entsprechend der Liste der Betriebsarten gegliedert, um Immissionsschutzkonflikte mit der südwestlich vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden.

1.5 Für die Häuserzeile östlich der Telgter Straße, beginnend mit der Einmündung Everswinkler Straße bis zum Haus Telgter Straße 6, einschließlich, sollen die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch folgende Festsetzungen ersetzt werden:

allgemeines Wohngebiet (WA), II - geschossig als Höchstgrenze, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Dachneigung 45°, geschlossene Bauweise.

Außerdem soll für diesen Bereich folgende textliche Festsetzung getroffen werden:

Für die Häuserzeile entlang der Telgter Straße von der Einmündung Everswinkler Straße bis zum Haus Wiesmann, Telgter Straße 6, einschließlich, kann im Einzelfall, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung bei der GRZ um 0,1 und bei der GFZ um 0,2 als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 17 Abs. 10 BauNVO überschritten werden.

Diese Änderung erfolgt aufgrund eines geplanten Umbaus in diesem Bereich. Diese Umbaumaßnahme ist aus städtebaulichen Gründen zu befürworten, weil dadurch die in Ortskernbereichen angestrebte Verdichtung der Bebauung erreicht wird und zum anderen das Gebäude einer sinnvollen Nutzung (bisher Werkstatt, Schuppen, Stallgebäude; geplant Wohngebäude) zugeführt wird. Hiermit ist eine Verbesserung der Immissions-situation und eine Sicherung der Bausubstanz verbunden.

1.6 Im Bereich des Grundstücks Flur 4, Nr. 65/3 und im nördlichen Bereich des Grundstücks Flur 4, Nr. 66/7 soll die Firstrichtung der geplanten Gebäude von bisher Ost-West auf Nord-Süd geändert werden. Diese Änderung wird vorgenommen, damit die vorgenannten Grundstücke ohne Zuerwerb von Teilflächen aus Nachbargrundstücken bebaut werden können

Erschließung:

Im bestehenden Gewerbegebiet ist bereits eine Erschließungsstraße in einer Breite von 7,50 mit beidseitigen Gehwegen vorhanden. Zur Erschließung der nördlichen Erweiterungsfläche wird die Erschließungsstraße entsprechend dem Bebauungsplan verlängert und ein Wendehammer angelegt. Ver- und Entsorgung der nördlichen Erweiterungsfläche erfolgen über eine Verlängerung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage sowie der Kanalisation, die in diesem Gebiet als Mischsystem vorhanden ist. Die Durchführung dieser Erweiterungsmaßnahme erfolgt nach genehmigten Plänen gem. § 58 Landeswassergesetz.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für die zukünftigen baulichen Anlagen wird über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Bei der Bemessung der Löschwassermengen wird das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner (DVGW) beachtet. Sollte bei einzelnen baulichen Anlagen eine höhere Löschwassermenge erforderlich sein, ist diese durch eigene Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt von der K3 bzw. von der vorhandenen Erschließungsstraße im bestehenden Gewerbegebiet aus. Hier ist der Anschluß an die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung möglich. Für den Änderungsbereich östlich der Telgter Straße und nördlich der Everswinkeler Straße ist ebenfalls die Erschließung über vorhandene Zufahrten zur L 811 bzw. K3 sowie über die bestehende Erschließungsstraße im Gewerbegebiet möglich. Die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude in diesen Bereichen sind bereits bzw. werden an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Entsorgungsanlage angeschlossen.

Die Sicherstellung der Energieversorgung für den gesamten Änderungsbereich erfolgt durch die VEW.

Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz NW (AbfG NW) nur auf der dafür zugelassenen Deponie des Kreises Warendorf abgelagert.

Kosten und Finanzierung:

Für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes geplanten Änderungen werden der Gemeinde Everswinkel voraussichtlich folgenden Kosten entstehen:

-Gründerwerbskosten	22.500,--	DM
-Kanalbaukosten	120.000,--	DM
-Kosten für die Wasserver- sorgung	5.000,--	DM
-Kosten für die Straßen- beleuchtung	6.000,--	DM
-Straßenbaukosten	<u>180.000,--</u>	<u>DM</u>
	333.500,--	DM

Die Beträge werden in der gemeindlichen Finanzplanung für die Jahre 1981/82 vorgesehen.

Der Gemeindedirektor


Walter

Anlage zur Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" der
Gemeinde Everswinkel;
hier: Schallschutznachweis

Die im Bebauungsplan zu untersuchenden, möglicherweise durch Verkehrslärm beeinträchtigten Bauflächen (allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung) liegen nördlich der K 3 -Everswinkeler Straße- und östlich der L 811 -Telgter Straße-.

Für die nachfolgenden Berechnungen wurde die Vornorm zur DIN 18005 vom April 1976 Teil I zugrundegelegt. Für das Verkehrsaufkommen wurde nicht der vom Landesstraßenbauamt bei einer Zählung am 24.10.1980 ermittelte Wert von 4.000 Kfz pro 24 h zugrundegelegt, weil dieser Wert nicht realistisch erscheint, zumal sich während der Zählung eine Baustelle im Bereich der Ortslage Everswinkel befand. Bedingt durch längere Wartezeiten vor dieser Baustelle verlagerten sich die Verkehrsströme auf die K 3 bzw. L 811. Daß dieser Wert nicht als normales Verkehrsaufkommen angesehen werden kann, wird auch durch eine im Auftrag der Gemeinde durchgeführte Verkehrsuntersuchung am 9.6.1979 bestätigt. Diese Zählung ergab ein Verkehrsaufkommen von 864 Fahrzeugen pro 24 h. Unter Berücksichtigung der täglichen Verkehrsschwankungen ist dieser 4 h-Verkehr (15.00 bis 19.00 Uhr) auf den Tagesverkehr (0 bis 24.00 Uhr) hochzurechnen. Aufgrund von empirischen Untersuchungen und Vergleichswerten -ein gesetzlich normierter Wert liegt nicht vor- wurde der Faktor 3,2 eingesetzt; d.h.

Tagesverkehr = 3,2 x 4 h-Verkehr
Tagesverkehr = 3,2 x 864 Fahrzeuge
Tagesverkehr = 2.784 Fahrzeuge = durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)

Nach dem DTV ergibt sich folgende stündliche Verkehrsmenge (M):

tagsüber $M = (2.764 \times 0,9) : 16 = 165$ Fahrzeuge pro h
nachts $M = (2.764 \times 0,1) : 8 = 35$ Fahrzeuge pro h

Nach Bild 2 der o.a. Vornorm ergeben sich folgende Mittelungspegel:

	tagsüber dB (A)	nachts dB (A)
Mittelungspegel	55	49
Zuschlag für Abstand unter 25m	+ 4	+ 4
Abschlag für Asphaltfeinbetondecke	- 3	- 3
tatsächlicher Lärmwert	56	50
Planungsrichtpegel für WA-Gebiete	55	40
Überschreitung	+ 1	+ 10

Der nach der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- vom 18.11.1971 (MBl. 1971, Seite 2129) für allgemeine Wohngebiete zulässige Planungsrichtpegel wird folglich um 1 dB(A) (tagsüber) bzw. 10 dB(A) (nachts) überschritten. Bei nahen Verkehrswegen lassen sich die in dieser Norm zugrundegelegten Richtpegel nicht immer einhalten. Aus diesem Grund sind nach Ziffer 5 Überschreitungen vertretbar.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, daß in den Immissionsbereichen passive Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu empfehlen sind. Diese Maßnahmen können sich auf den Einbau schallabsorbierender Fenster der Schallschutzklasse 1 (Schallisolationsindex 25 bis 29 dB(A) des BDI-Richtlinienentwurfes 2719 (Schalldämmung von Fenstern 1973) beschränken. Derartige Fenster sind durchaus normal, so daß Mehrkosten nicht entstehen.

Ferner wird im Falle der Neubebauung empfohlen, die Grundrißgestaltung so vorzunehmen, daß zumindest die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, da hier bis zu 10 dB (A) geringere Werte erreicht werden können.

Durch diese passiven Maßnahmen ist ein Innengeräuschpegel während der Nachtzeit von 20 bis 30 dB(A) gewährleistet, der die notwendige Wohnruhe bietet.

Der Gemeindedirektor

i. A.



-Lammers-