

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-
reich des Änderungsplanes:** Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flurstücke 123, 139, 140, 404 und 412. Es handelt sich um schon bisher gewerblich beplante und genutzte Flächen.
- 2. Planungsanlass und -um-
fang:** Im südlichen Änderungsbereich plant die Fa. Schöne GmbH die Erweiterung von 2 LKW - Lackierkabinen, um erforderliche Kapazitäten auszuweiten. Mit dem geplanten Erweiterungsbau wird die bisher festgesetzte Baugrenze auf einer Fläche von ca. 150 m überschritten. Eine Realisierung des Bauvorhabens ist nur über eine Änderung des Bebauungsplanes mit Erweiterung der überbaubaren Flächen möglich. Die Fläche befindet sich angrenzend an das Waldgrundstück nord - östlich des „Haus Langen“.

Eine weitere Änderung der Baugrenze ist im nord - östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt: Dort plant die Fa. Schöne GmbH die Errichtung einer beheizten Halle zum Unterstellen, Trocknen und Aufbereiten der LKW. Die bisherige Baugrenze sieht einen Abstand von 8 m zur östlichen Grundstücksgrenze (Gelände der Raiffeisen Warengenossenschaft) vor. Die neue Baugrenze soll in auch im weiteren Verlauf über das südlich gelegene Grundstück dann nur noch einen Abstand von 3 m zur Ostgrenze haben, um hier bessere Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen.

Für den nord - östlichen Änderungsbereich macht aus heutiger Sicht ein Festhalten an dem alten Abstandsmaß von 8 m auch im weiteren Verlauf der Baugrenze keinen Sinn mehr. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden in der Folgezeit die Bebauungspläne Nr. 30 und 42 mit den jeweiligen Erweiterungen des Gewerbegebiets angeschlossen. Es handelt sich nicht mehr um eine Randlage zum Außenbereich, sondern einen Standort zwischen zwei Gewerbegrundstücken. Die Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3 m wird als ausreichend und städtebaulich vertretbar angesehen.

Im südlichen Änderungsbereich besteht der Bedarf an einer Änderung der Baugrenze, um vorhandene Lackierkabinen zu erweitern und zeitgemäßen (Längen-) Anforderungen anzupassen.

3. Belange von Natur und Landschaft:

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um eine Verschiebung der Baugrenzen innerhalb von Bereichen, für den der Bebauungsplan bereits heute gewerbliche Bauflächen vorsieht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit von Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, weder vorbereitet noch begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung etc.). Die Änderung kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Altlasten

Die Fläche im nördlichen Änderungsbereich ist im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen unter der Ziffer 60571 im Bereich der ehemaligen Spedition als „Verdachtsfläche“ aufgeführt. Neben einem 10 cbm - Heizöltank für das benachbarte Wohnhaus (noch in Betrieb) ist hier ein 30 cbm - Dieseltank für die ehemalige Betriebstankstelle verzeichnet. Die Betriebstankstelle wurde 1999 außer Betrieb genommen, der unterirdische Tank ist allerdings noch vorhanden. Während die aktuell geplante Errichtung der neuen Betriebshalle in einem Bereich liegt, der bisher unbebaut ist und insofern nicht zur „Verdachtsfläche“ gehört, wird bei weiteren baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück - z. B. Abbruch der vorhandenen Halle der ehemaligen Spedition - in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf zu untersuchen sein, inwieweit hier Beeinträchtigungen bestehen und Rückstände zu entsorgen sind. Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens hat der Grundstückseigentümer und Bauherr hierzu eine Verpflichtungserklärung gegenüber dem Amt für Umweltschutz abgeben.

5. Belange des Waldes

Nach den Forderungen der Forstbehörde ist in aller Regel ein Sicherheitsabstand von 35 m zum Wald einzuhalten. Gegenstand dieser Forderung betreffend den Waldabstand sind u.a. Sicherheitsaspekte sowie der Schutz des Waldrandes als Biotop. Zu berücksichtigen ist aber, dass jede Planung, speziell die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes dadurch gekennzeichnet ist, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise positiv wie negativ betroffen sein können. In einem

solch vielschichtigen Interessensgeflecht ist nicht immer auszuschließen, dass einem Belang nicht etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Ziel des zugrunde liegenden Abwägungsgebotes bei der Bebauungsplanung ist es daher nicht, jedem Einzelbelang in seinen speziellen Anforderungen absolute Gerechtigkeit zu verschaffen, sondern zu einer im jeweiligen Einzelfall insgesamt sachgerechten Entscheidung zu kommen.

Neben den genannten Belangen des Waldes sind auch Belange der Wirtschaft und der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen zu sehen. Die Gemeinde Everswinkel verfolgt mit der Planung und Überplanung gewerblicher Flächen das Ziel, den Bedarf an solchen Bauflächen möglichst ortsnah und verkehrsgünstig zu befriedigen und vorhandenen Betrieben Optimierungsmöglichkeiten zu bieten. In diesem Fall ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung des angrenzenden Waldgrundstücks zur Vergrößerung der vorhandenen Lackerkabinen an dieser Stelle erforderlich, um die Kapazitäten eines expandierenden Betriebes zu optimieren. Zur Ermöglichung dieser Anbauten wird die überbaubare Fläche um ca. 150 m² erweitert. In Abstimmung mit dem Forstamt und dem Waldeigentümer soll in gleicher Größe die angrenzende Waldfläche „entwidmet“ und an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen / aufgeforstet werden. Insofern ist ein Ausgleich herbeizuführen. Risiken und mögliche Nachteile, die sich aus der nunmehr nur noch ca. 7 m von der Grundstücksgrenze liegenden Baugrenze ergeben, werden auf zivilrechtlicher Ebene zwischen den benachbarten Parteien geregelt.

6. Immissionsschutz

Immissionsträchtige Nutzungen, die über das bisher festgesetzte Maß hinaus gehen, werden durch die Verschiebung der Baugrenzen nicht ermöglicht. Im nord - östlichen Änderungsbereich bleibt es bei der Festsetzung als „Gewerbegebiet“, im südlichen Änderungsbereich als „Industriegebiet“.

7. Abwasser

Durch beide Änderungsbereiche verlaufen gemeindliche Abwasserkanäle, zu denen mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein beiderseitiger Abstand von 3 m zur Rohrachse einzuhalten ist. In Abstimmung mit der Gemeinde Everswinkel können geringere Abstände zugelassen werden, wenn bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Kanalleitung getroffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

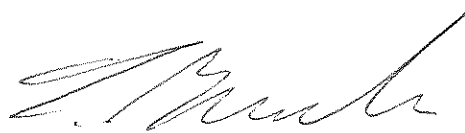
8. Private Belange:

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und über das bisher bereits Zulässige und Vorhandene hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Die zulässige Bebauung wird im Hinblick auf die Nachbarbebauung als verträglich angesehen. Es handelt sich um ein Gewerbe- und Industriegebiet. Die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 3 m zu den Nachbargrenzen wird als ausreichend angesehen. Eine Beteiligung der Angrenzer erfolgte im Verfahren. Soweit hier Bedenken wegen des verringerten Waldabstandes vorgetragen wurden, ist hier eine Einigung zwischen den benachbarten Parteien erfolgt (s. Ziff. 5).

9. Erschließung und Kosten:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich. Die Zuwegung erfolgt weiterhin jeweils über den Boschweg. Kosten entstehen für die Gemeinde nicht.

Der Bürgermeister



(Banken)