**Gemeinde Everswinkel**
**Az.: 61.82.11/19 Nre**

**Everswinkel, 13.11.2007**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**
**zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**
**„Gewerbe- und Industriegelände"**
**im Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf den nördlichen Bereich des Grundstücks Boschweg 7 (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flst. 404). Es handelt sich um ein festgesetztes Industriegebiet, das in diesem Bereich durch die Fa. Schöne Lackiertechnik geprägt ist. Im Änderungsbereich befinden sich Büros, eine Betriebswohnung, Stellplätze sowie ein Trafogebäude der Fa. Schöne. Östlich und nord - östlich befinden sich weitere Betriebsgebäude der Fa. Schöne, nördlich Gewerbebetriebe (Registrierkassen / Preisauszeichnung, Waagen) sowie Betriebswohnungen, westlich ein Landmaschinenbetrieb.

**2. Planungsanlass und -umfang**

Die Fa. Schöne GmbH plant die Modernisierung und Erweiterung des Bereichs für die Vor- und Nachbearbeitung der LKW - Anbauteile. Es handelt sich um den Bereich zwischen Trafogebäude, Sozialräumen und Büros / Betriebsleiterwohnung, der direkt zum Boschweg gelegen ist. Dort besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Lackierkabinen durch neue Lackierkabinen zu ersetzen, weil die Altanlagen technisch überaltert und nicht mehr sonderlich geeignet für die Lackierung von LKW - Zubehör sind und im Bereich der Vor- und Nachbearbeitung Platz für Lagerung der einzelnen Anbauteile benötigt wird. Die bisherige Baugrenze hat dort einen Abstand von 8 m zum Boschweg. Das vorhandene Trafogebäude sowie die Betriebsleiterwohnung wurden seinerzeit über Befreiungen in verringertem Abstand zugelassen. Beantragt ist nunmehr eine Verlegung der Baugrenze auf 2 m zum Boschweg, um hier die Betriebsabläufe insgesamt optimieren zu können.

**3. Öffentliche Belange**

Aus städtebaulicher Sicht spricht hier im Gewerbegebiet zunächst nichts gegen einen verringerten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, da gute Grundstücksausnutzbarkeit und optimierte Betriebsabläufe für einen expandierenden Betrieb gewollt sind und große „Vorgartenflächen" im Gewerbegebiet auch aus Sicht der Ortsbildgestaltung nicht für nötig erachtet werden. Allerdings befinden sich an dieser Stelle heute Stellplätze (ca. 12) für Betriebsangehörige, die in dem folgenden Baugenehmigungsverfahren an anderer Stelle nachgewiesen werden müssen.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung" neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.
Ein solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand" wird hier im gewerblichen Bereich mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen gesehen.

**4. Private Belange**

Durch das Verschieben der Baugrenze um 6 m weiter in Richtung Norden rückt die mögliche Bebauung in gleichem Maße näher an die gegenüber auf der anderen Straßenseite liegenden Grundstücke. Zu berücksichtigen ist hier aber, dass dann immer noch ein Abstand von 15 m von Baugrenze zu Baugrenze und 24 m von der Baugrenze zur unmittelbar nördlich gelegenen Betriebswohnung besteht.
Im Gewerbe- bzw. Industriegebiet wird dies im Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten und optimale Arbeitsbedingungen für die ansässigen Betriebe für mehr als ausreichend erachtet. Belästigungen benachbarter gewerblicher und zugehöriger Wohnnutzungen sind angesichts der Betriebsgröße insgesamt nie gänzlich auszuschließen. Konkrete Anhaltspunkte für ein Überschreiten zulässiger Grenzwerte im Gewerbe- bzw. Industriegebiet liegen hier aber bisher nicht vor. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes ist aufgrund der Detailplanung in den Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.
Eine Beteiligung der Angrenzer erfolgte im Verfahren. Hier wurden Einwendungen in Bezug auf eine nördlich im Gewerbegebiet gelegene Betriebswohnung und die Sicherstellung des Immissionsschutzes erhoben. Zur Abwägung dieser vorgebrachten Belange s. Ziff. 6 / Immissionsschutz.

**5. Umwelt**

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wesentliche Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundfächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon vorhanden war, nicht zu erwarten.
Soweit durch die Baugrenzenerweiterung mögliche Anbauten hinzukommen, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für diese Maßnahme der Innenentwicklung kein ökologischer Ausgleich erforderlich.
Ebenso wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.
Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung wurde der Planung seitens der Unteren Landschaftsbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde zugestimmt.

**6. Immissionsschutz**

Bereits nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich (Industriegebiet) grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Im Hinblick auf benachbarte Nutzungen ist daher im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren oder - soweit erforderlich - in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Behörde (derzeit Bezirksregierung Münster, Dezernat Umweltüberwachung) sicherzustellen, dass die Grenzwerte (Lärm, Staub, Gerüche etc.) eingehalten werden.

Im Zuge der Verfahrensbeteiligung wurden seitens der Bezirksregierung Münster / Dezernat Umweltüberwachung keine Anregungen vorgetragen und auch in einer aufgrund nachbarlicher Einwendungen erneut durchgeführten Beteiligung keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Seitens der nördlich des Boschweges gelegenen Nachbarn wurden rechtswidrige und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Lackierbetrieb und geplante Erweiterungen, somit insbesondere auch durch die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplanes, vorgetragen.

Diese Bedenken wurden geprüft und zum Gegenstand der Abwägung gemacht, führen im Ergebnis aber aus folgenden Gründen nicht zu

einer Änderung der Planung:

Durch die Verschiebung der Baugrenze des Flurstücks 404 verringert sich der Abstand zu den Baugrenzen der gegenüberliegendenden Grundstücke von 21 m auf 15 m. Die auf dem gegenüberliegenden Flurstück 315 nur im Erdgeschoss ausnahmsweise genehmigte gewerbliche Wohnung hat zur neu geplanten Baugrenze im gegenüberliegenden Industriegebiet noch einen Abstand von 24 m. Diese Verringerung führt planungsrechtlich weder zu einer Entstehung noch zu einer Verschärfung eines bodenrechtlichen Konflikts dergestalt, dass hier gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme verstoßen würde. Die Grundsätze der Planung werden durch die Verschiebung der Baugrenze nicht berührt. Auch nach Planänderung grenzt weiterhin ein Industriegebiet an ein Gewerbegebiet. Dies stellt eine Gliederung dar, wie sie planungsrechtlichen Grundsätzen entspricht und bereits in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ist. Die Errichtung des Lackierbetriebes auf dem Flurstück 404 wurde am 08.08.1980 baurechtlich genehmigt, die gegenüberliegende Wohnung am 25.02.1982.
Bei der Beurteilung der unterschiedlichen nachbarlichen Rechtspositionen besteht nicht nur eine Pflichtigkeit dessen, „der Belästigungen verbreitet sondern auch - im Sinn der Bildung einer Art von Mittelwert - eine die Tatsachen respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von als solchen legalen Belästigungsquellen ansiedeln" (vgl. VG Würzburg, Urteil v. 13.11.2003, Az.: W 5 K 03.349).

Die Lackieranlage war weder bei der erstmaligen Errichtung genehmigungsbedürftig nach § 16 der Gewerbeordnung noch ist sie nach heutiger Rechtslage genehmigungsbedürftig gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 BimSchG und der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BimschV). Es handelt sich damit um eine kleinere Anlage, bei der eine immissionschutzrechtliche Gefährdung nach Einschätzung des Gesetzgebers typischer Weise von vornherein ausgeschlossen ist (vgl. VG Würzuburg, Urteil v. 13.11.2003; Az.: W 5 K 03.349). In den letzten Jahrzehnten wurde im Rahmen der Überwachung des Lackierbetriebes regelmäßig der Immissionsschutz überprüft. Eine abschließende Entscheidung zum Immissionsschutz des zukünftig erweiterten Betriebes ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich, sondern muss im Rahmen anstehender Einzelverfahren bearbeitet werden.

Der Abstandserlass NRW in der Fassung vom 06.06.2007, der bei Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h einen Abstand von 200 m zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits vorsieht, ist hier nicht anwendbar. Dieser regelt nur die Abstände zwischen Industrie- / Gewerbegebieten und Wohngebieten, nicht aber zwischen Industriegebieten und Gewerbegebieten. Darüber hinaus genießen die in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassenen betriebsbezogenen Wohnungen nicht denselben Schutz wie sonstige Wohnnutzungsberechtigte. Bewohner einer betriebsbezogenen Wohnung können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind. In Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist vielmehr ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zumutbar.

Der Lackierbetrieb war und ist an dieser Stelle planungsrechtlich zulässig. Auch nach heutiger Rechtslage unterliegt die Anlage derzeit nicht der Genehmigungsbedürftigkeit nach BimSchG.

Nach alledem werden die vorgetragenen Bedenken gesehen, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Es wird keinesfalls verkannt, dass Wohnen im Gewerbegebiet mit Belästigungen verbunden ist, die sich im Laufe der Jahre mit der Entwicklung der umliegenden Betriebe von der Intensität her verändern. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass Gewerbe- und Industriegebiete ausdrücklich und primär der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art dienen, Wohnungen aber nur ausnahmsweise - betriebsgebunden - zulässig sind. Hier muss sich derjenige, der sich bewusst für eine Wohnung im Gewerbegebiet und gegen eine ruhigere Lage z. B. in einem Wohngebiet entscheidet, darüber im Klaren sein, dass ihm ein höheres Maß an Belästigungen zugemutet wird. Es wird hier daher auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange als vertretbar angesehen, die Baugrenze im betroffenen Bereich um 6 m Richtung Norden zu verschieben. Im Nebeneinander von Gewerbe- und Industriegebiet wird auch unter Berücksichtigung vorhandener Betriebswohnungen hier nicht gleichzeitig ein bodenrechtlicher Konflikt auf planerischer Ebene gesehen. Tiefergehende immissionsschutzrechtliche Betrachtungen und Prüfungen müssen auf Ebene der Einzelgenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der genauen Ausführungsplanung erfolgen.

**7. Altlasten**

Weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Änderungsbereich. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat der Planung daher inhaltlich zugestimmt.

**8. Kampfmittel**

Für Kampfmittelvorkommen liegen unmittelbar im Änderungsbereich keine Anhaltspunkte vor. Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergibt sich aber eine Verdachtsfläche weiter westlich im Bereich Droste - Hülshoff - Straße / Am Haus Langen, so dass auch im Änderungsbereich Kampfmittel-vorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**9. Erschließung und Kosten**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich.
(Externe) Kosten für Planung und Ausführung entstehen für die Gemeinde nicht.

Der Bürgermeister

(Banken)