

Gemeinde Everswinkel



**Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“,
25. Änderung**

hier: Begründung

September 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- Tischmann Schrooten
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. 15
 - 2.2 Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.3 Gewässerschutz
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.6 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, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A1:** Schwartz (2011): „Bebauungsplan Nr. 15, 25. Änderung, Everswinkel Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf.
- A2:** AKUS GmbH (2011): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ der Gemeinde Everswinkel, Bielefeld. 17.06.2011.
- A3:** AKUS GmbH (2012): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ der Gemeinde Everswinkel – Fortschreibung, Bielefeld. 18.06.2012 und ergänzendes Schreiben vom 12.07.2012.
- A4:** RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH (2012): Schleppekurvennachweis, Gütersloh. 27.06.2012.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Ortskern von Everswinkel an der Bergstraße/Dr.-Pöllmann-Straße/Vitusstraße. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt etwa **0,6 ha** und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vitusstraße und z.T. durch die Rückseite der entlang der Straße liegenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie durch die Dr.-Pöllmann-Straße,
- im Westen und Süden durch Wohnbebauung und
- im Osten durch einen Lebensmittelmarkt und die Bergstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“. 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. 15

Die Gemeinde Everswinkel hat Ende der 1970er Jahre den Bebauungsplan „Vitusstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst den südlichen Ortskernbereich von Everswinkel. Für den Bereich des zentralen Ortskerns setzt der Bebauungsplan i.W. ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Im weiteren Umfeld schließen allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO an.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ ist inzwischen durch 24 Änderungsverfahren überarbeitet und ergänzt worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ ist bereits überwiegend bebaut. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich nördlich der Kreuzung Bergstraße/Dr.-Pöllmann-Straße ein Lebensmittelmarkt in einem festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Der Lebensmittelmarkt erfüllt eine wichtige Funktion für die Nahversorgung im zentralen Ortskern von Everswinkel. Das Kerngebiet setzt sich entlang der Vitusstraße mit zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern fort. Hier befindet sich eine der Hauptgeschäftsstraßen von Everswinkel. Südlich der Vitusstraße schließt an das Kerngebiet Wohnbebauung an, diese setzt sich im Westen und südlich der Dr.-Pöllmann-Straße fort. Östlich der Bergstraße befindet sich ebenfalls straßenbegleitende Wohnbebauung. Die bestehende Wohnbebauung ist im Bebauungsplan Nr. 15 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Änderungsbereich selbst ist derzeit i.W. ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier befinden sich jedoch südlich und nördlich der Dr.-Pöllmann-Straße

einige unbebaute Grundstücke, die derzeit als Gartenparzellen genutzt werden. Der im Zuge der zweiten erneuten Offenlage ergänzte Teil des Geltungsbereichs an der Vitusstraße ist als Kerngebiet festgesetzt. Südlich der Kreuzung Bergstraße/Dr.-Pöllmann-Straße besteht eine öffentliche Stellplatzanlage, die auch von dem benachbarten Lebensmittelmarkt genutzt wird. Südlich angrenzend befindet sich ein Kindergarten.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist somit wesentlich geprägt durch die Schnittstelle zwischen den vorhandenen Wohnnutzung und dem bestehenden Lebensmittelmarkt an der Bergstraße/Dr.-Pöllmann-Straße sowie dem weiteren Kerngebiet an der Vitusstraße.

2.2 Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise

Der ansässige Lebensmittelmarkt strebte zunächst eine **Erhöhung der Verkaufsfläche** um ca. 250 m² an. Verändertes Verbraucherverhalten, Diversifizierung des Warenangebots etc. machen eine Modernisierung und Vergrößerung des Angebots erforderlich, die im vorhandenen baulichen Bestand nicht realisiert werden können. Aufgrund der vorhandenen baulichen Situation wurde zunächst lediglich eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Westen angestrebt. Im Zuge des Planverfahrens wurde die konkrete Planung des Lebensmittelmarkts nochmals angepasst und erweitert. Mit dem Ziel der Optimierung der Anlieferung des Markts ist vorgesehen, diese an die Vitusstraße zu verlegen. In diesem Bereich soll ein vorhandenes Haus abgerissen werden, der Markt wird an das östlich angrenzende Gebäude angebaut. Hier sollen zudem u.a. Lagerflächen und die Kühlung entstehen, so dass dadurch im vorhandenen Gebäude frei werdende Flächen der Verkaufsfläche zugeschlagen werden können. Somit kann diese insgesamt um ca. 550 m² erhöht werden.

Ziel der Gemeinde Everswinkel ist es, diesen wichtigen **Nahversorgungsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** dauerhaft zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund unterstützt sie die angestrebte Erweiterung ausdrücklich.

Um die Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 15 geändert werden und das bislang bestehende Kerngebiet an der Bergstraße nach Westen ausgedehnt werden. Im Bereich des bereits festgesetzten Kerngebiets an der Vitusstraße werden die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst.

In diesem Zusammenhang wurde auch die bestehende Gebietsgliederung für die bislang unbebauten Grundstücke im Umfeld überprüft, die derzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind und unmittelbar an das Kerngebiet grenzen. Die unbebauten Grundstücke weisen aufgrund ihrer zentralen Lage im Ortskern und der Nähe zum bestehenden Lebensmittelmarkt eine hohe Lagegunst für gemischte Nutzungen auf. Hinzu kommt, dass hier aus Sicht des Immissionsschutzes eine Intensivierung einer überwiegenden Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden Kerngebiet nicht zu befürworten ist. Aus städtebaulicher Sicht wird es somit für sinnvoll erachtet, die bislang unbebauten Grundstücke und das Grundstück des Kindergartens zukünftig als Mischgebiet weiterzuentwickeln. So wird eine sinnvolle Abstufung zu den angrenzenden Wohngebieten vorgenommen und die Entwicklung von gemischten Nutzungen im Ortskern gefördert.

Der Fachausschuss der Gemeinde Everswinkel hat die Planungsvorschläge geprüft und am 30.06.2011 beschlossen, das Planverfahren für die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ 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 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzungen der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15. Sollte sich die vorliegende 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der Bebauungsplans Nr. 15 auf und gelten erneut.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt das Plangebiet nördlich der Dr.-Pöllmann-Straße als *gemischte Baufläche* dar. Südlich der Dr.-Pöllmann-Straße sind *Wohnbauflächen* und ein *öffentlicher Stellplatz* dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und setzt öffentliche Verkehrsflächen inklusive eines öffentlichen Stellplatzes fest. Er weicht somit südlich der Dr.-Pöllmann-Straße durch die Festsetzung als Mischgebiet kleinräumig von der Darstellung im FNP ab. In den Grundzügen entspricht der Bebauungsplan jedoch weiterhin den Zielaussagen des FNP, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist gewahrt. Somit wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich. Der FNP kann im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird im Südosten entlang der Bergstraße bereits baulich genutzt. Hier befinden sich eine öffentliche Stellplatzanlage und der Kindergarten. Westlich der Stellplatzanlage und nördlich der Dr.-Pöllmann-Straße schließen bislang i.W. unbebaute Grundstücke an, die vorwiegend als Garten genutzt werden. Die Gärten südlich der Dr.-Pöllmann-Straße sind charakterisiert durch einzelne Obstbäume (z.B. Pflau-

men- und Apfelbäume) sowie durch Rasenflächen und einen Gemüsegarten. Außerdem finden sich hier zwei Gartenhütten.

Die Gärten im Norden des Plangebiets sind durch Gehölzbestand und Rasenflächen geprägt. Auf dem östlichen Grundstück befinden sich u.a. zwei alte Kirschbäume, eine Stiel-Eiche, ein Feldahorn und diverse Ziersträucher. Nach Westen grenzt eine dichte und strukturreiche Hecke an, die sich aus Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Flieder und Schwarzem Holunder zusammensetzt sowie eine Efeu bewachsene Mauer. Auf dem westlichen Grundstück befindet sich zudem die Zufahrt zu einer nördlich gelegenen Fleischerei mit zugehörigen Stellplätzen und einem Nebengebäude. Die nördliche Fläche an der Vitusstraße ist geprägt von Bebauung und einer seitlich angeordneten, vollständig versiegelten Stellplatzfläche.

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 befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

b) Artenschutz

Im Planverfahren wurde zur Bewertung des Artenvorkommens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** durchgeführt¹.

Bei der Begehung im Plangebiet wurden vom Gutachter als Zufallsbeobachtungen Haussperling, Blaumeise, Buch- und Grünfink erfasst. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumbedingungen ist im Plangebiet nach Einschätzung des Gutachters darüber hinaus mit weiteren Arten zu rechnen. Streng geschützte planungsrelevante Vogelarten wurden jedoch auf keinem der Flurstücke nachgewiesen und sind nach Einschätzung des Gutachters auch nicht zu erwarten. Nach der Auflistung des Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz wäre anhand der Lebensraumbedingungen ggf. noch mit dem Gartenrotschwanz zu rechnen. Dieser ist jedoch in den letzten Jahren im Münsterland nach Einschätzung des Gutachters so stark zurückgegangen und so selten, dass er nur noch ausgesprochene Optimalhabitate besiedelt, welche sich im Plangebiet nicht finden. Verschiedene Altbäume im Plangebiet weisen zwar ausgefaulte Asthöhlen auf, jedoch ist keine dieser Höhlen derzeit als Brutplatz für (halb)höhlenbewohnende Vogelarten oder als Quartier für Fledermäuse geeignet.

Für die Gartenhütte auf dem südwestlich gelegen Gartengrundstück konnte hinsichtlich einer potenziellen Nutzung durch Fledermäuse keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Sie weist grundsätzlich ein Potenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Hier sollen unmittelbar vor einem Abriss zwei Begehungen stattfinden.

Zur zweiten erneuten Offenlage wird das Plangebiet Richtung Norden um eine Fläche an der Vitusstraße erweitert. Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung und des hohen Versiegelungsgrads ist nach Aussagen des Gutachters eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse nicht erforderlich. Ergänzend sind vor

¹ Schwartz (2011): „Bebauungsplan Nr. 15, 25. Änderung, Everswinkel Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf.

Abriss des Gebäudes (Vitusstraße 28) auch hier zwei Begehungen zur Prüfung gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen.

Zu den Details der Untersuchung wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse verwiesen.

3.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.4 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** steht im Plangebiet Pseudogley zum Teil mit Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Rendzina an, ein überwiegend toniger Lehmboden mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

3.5 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 Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

Nordwestlich des Geltungsbereichs der vorliegenden 25. Änderung liegt an der Nordseite der Vitusstraße ein **denkmalgeschütztes Gebäude** (Vitusstraße 17). Es besteht keine direkte Blickbeziehung vom Plangebiet zu dem Denkmal, aber es liegt in Sichtweite. Durch die bereits bestehende Bebauung im Plangebiet und die seit vielen Jahren unmittelbar angrenzend liegenden Gebäude ist durch die vorliegende Planung und den konkret vorgesehenen Anlieferungsprozess des Lebensmittelmarkts keine Beeinträchtigung dieses Schutzguts zu erwarten. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht maßgeblich berührt. Die ursprüngliche Kulturlandschaft ist be-

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

reits massiv durch die Siedlungstätigkeit überformt worden. 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 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 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

Entsprechend den gemeindlichen Planungszielen und der in Kapitel 2.2 erläuterten Nutzungsgliederung werden die Bauflächen im Plangebiet zukünftig als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und in einen kleinen Teilbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des MK an der Vitusstraße wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Im MK werden Wohnungen, die oberhalb eines zu bestimmenden Geschosses gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig sind, gemäß § 1(5) BauNVO ab dem ersten Obergeschoss als ausnahmsweise zulässig erklärt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um möglichen Emissionskonflikten mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts vorzubeugen. Im Baugenehmigungsverfahren kann anhand der konkreten Vorhaben sachgerecht geprüft werden, ob Wohnnutzungen innerhalb des MK zugelassen werden können.

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. 15. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** werden bei der angestrebten Verdichtung im MI und MK als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** im MI orientiert sich i.W. an den bestehenden Festsetzungen in den angrenzenden Wohngebieten. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, um hier angepasste Höhenentwicklung und Verdichtung im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Innerhalb des MK orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am östlich angrenzenden MK. Sie werden entsprechend fortgesetzt. Hier sind entlang der Vitusstraße drei Vollgeschosse, im zentralen Bereich auch unter Berücksichtigung der konkreten Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarkts zwei Vollgeschosse zulässig. In den rück-

wärtigen Bereichen und zur Dr.-Pöllmann-Straße wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

- Die **Höhe** der Baukörper wird im MK in Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand im Bereich der Dreigeschossigkeit als maximale Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Die zweigeschossigen Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 12,50 m erreichen. Im Bereich des MI wird eine maximale Traufhöhe von 7,25 m festgesetzt. Dies entspricht i.W. den derzeit bestehenden Regelungen des Ursprungsplans. Im übrigen Plangebiet werden keinen Höhen festgesetzt. Hier wird die Höhenentwicklung lediglich über die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachneigung gesteuert.
- Entsprechend den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 und der Bebauung in der Umgebung wird im MI nördlich der Dr.-Pöllmann-Straße eine **offene Bauweise** festgesetzt. Im MI südlich der Dr.-Pöllmann-Straße wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, hier ist die vorgesehene Bebauung eindeutig durch Baufelder begrenzt. Im MK war im Ursprungsplan bisher eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Im Rahmen der vorliegenden 25. Planänderung wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die einerseits eine Bebauung mit Gebäudelängen von über 50,0 m zulässt. Andererseits wird festgesetzt, dass die geplante Bebauung an die östlichen Grundstücksgrenzen (Flurstücke 1605, 1606) über die gesamte Länge der Baufelder heran zu bauen ist. Damit ist die beabsichtigte einseitige Grenzbebauung im Anschluss an den vorhandenen Bestand eindeutig geregelt. Im Sinne der Nachverdichtung wird ein hoher Ausnutzungsgrad der Fläche erreicht.
- **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 MI werden sie so gefasst, dass sich die Bebauung an der Dr.-Pöllmann-Straße orientiert und die Verschattung der angrenzenden Wohngebiete möglichst minimiert wird. Ein Sonderfall stellt das nördlich gelegene MI und der Kindergarten dar. Hier wird der bereits vorhandene Baubestand in die Baugrenzen einbezogen. Im MK werden die Baugrenzen aus dem östlich gelegenen MK fortgeführt. Sie werden relativ großzügig gefasst, um ausreichend Spielraum für die Vorhabenplanung zu ermöglichen.
- Entlang der westlichen Baugrenze setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an das konkrete Erweiterungsvorhaben des Lebensmittelmarkts eine **vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche** fest. Ein Abstand von mindestens 2,0 m ist zum westlichen Nachbargrundstück einzuhalten. Damit wird eine effektive und angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke in dieser innerörtlichen Lage erreicht. Zudem wird das Ziel verfolgt, eine neue 2,0 m breite Fuß- und Radwegeverbindung zum Markt zu ermöglichen.

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden grenzständigen Bebauung in diesem Bereich weist die westlich angrenzende Hauswand keine Fenster auf. Sie stellt eine Brandschutzwand dar. Die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse der Gebäude werden sich durch die geringere Abstandfläche somit nicht verschlechtern. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben. Somit fügt sich die geplante Bebauung angemessen in das städtebauliche Umfeld ein. Weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall

im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird i.W. über die Dr.-Pöllmann-Straße und die Bergstraße erschlossen. 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.

Der Lebensmittelmarkt stellt zusätzlich spezielle Anforderungen an die **Anlieferung**. Im Zuge des Planverfahrens wurde die Vorhabenplanung erneut angepasst und erweitert, so dass zur zweiten erneuten Offenlage das Plangebiet entsprechend erweitert wurde. Mit dem Ziel der Optimierung der Anlieferung wird diese nun an die Vitusstraße verlegt. Es ist vorgesehen, dass die Anlieferfahrzeuge geradlinig von Süden von der Dr.-Pöllmann-Straße entlang der Westseite des Markts bis zum nördlichen Gebäudeende fahren. Hier erfolgt eine Einhausung und Absenkung der Anlieferzone. Die Funktionsfähigkeit des geplanten Fahrwegs wurde mit Hilfe von Schleppkurven⁴ entsprechend geprüft. Die Durchlässigkeit für PKWs ist nicht vorgesehen. Die Funktionsfähigkeit der Anlieferung ist in Abstimmung mit der Vorhabenplanung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen.

Private Stellplätze sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Für den angedachten Lebensmittelmarkt werden im Bebauungsplan neben den bestehenden öffentlichen Stellplätzen im Rahmen der Angebotsplanung Flächen für Stellplatzsammelanlagen auf dem angrenzenden Privatgrundstück vorgesehen. Mit Blick auf die Weiterentwicklung des Markts werden weitere private Stellplätze im Norden entlang der Vitusstraße sowie nördlich der Dr.-Pöllmann-Straße ausgewiesen. 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. Zwischen der neuen Anlieferungszufahrt und der westlich angrenzenden Bebauung soll durch den Vorhabenträger eine neue Fuß- und Radwegeverbindung angeboten werden, um die Anbindung des Markts zu optimieren.

Eine Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist an der Bergstraße gegeben.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Bei dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld handelt es sich um eine gewachsene Nachbarschaft aus einem bestehenden Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO und angrenzender Wohnbebauung im Ortskern von Everswinkel. Einzelne Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs sind bislang unbebaut. Die im Ursprungsplan Nr. 15 vorgesehene unmittelbare Nachbarschaft von Kern- und Wohngebieten kann grundsätzlich zu Immissionskonflikten führen.

⁴ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH (2012): Schleppkurvennachweis, Gütersloh. 27.06.2012.

Die **Nutzungsgliederung** wurde vor diesem Hintergrund überprüft, um die derzeit bestehende Gemengelage im Zuge der 25. Änderung des Bebauungsplans soweit wie möglich zu entschärfen (siehe auch Kapitel 2.2). Für den Bereich der unbebauten Grundstücke im bisherigen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird zukünftig überwiegend ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO und Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zukünftig zu reduzieren und Immissionskonflikte zu vermeiden. Das bestehende Kerngebiet außerhalb des Änderungsbereichs wird beibehalten und wird innerhalb des Plangebiets nach Westen erweitert. Es grenzt im Westen und Süden zukünftig an ein Mischgebiet an. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass diese abgestufte Nutzungsgliederung aus Kern-, Misch- und Wohngebieten verträglich entwickelt werden kann.

Außerhalb des Plangebiets östlich der Bergstraße folgt ein vollständig bebautes allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund des vorhandenen Bestands besteht hier nicht die Möglichkeit der Neugliederung der Nutzungen. Somit wird dieser Bereich nicht in den Änderungsbereich der 25. Änderung einbezogen und die bestehende Gemengelage mit dem angrenzenden Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO bleibt bestehen. Eine Verschärfung der bestehenden Situation erfolgt jedoch durch die Planung nicht, da die Erweiterung des Kerngebiets nach Westen erfolgt.

In dieser gewachsenen Gemengelage besteht grundsätzlich die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies wurde bereits bei der Genehmigung des bestehenden Lebensmittelmarkts berücksichtigt. In der Genehmigung wurde festgelegt, dass die vom Lebensmittelmarkt verursachten Geräuschimmissionen an den Wohnhäusern Bergstraße 3-15 tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Dies entspricht den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Mischgebiete.

Je nach konkreten Vorhaben sind insbesondere Aspekte des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. Auflagen zum Immissionsschutz in der Baugenehmigung zu treffen. Im Vorgriff auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren wurde im Bebauungsplanverfahren ergänzend die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts einer **schalltechnischen Betrachtung** unterzogen. Diese wurde zur zweiten erneuten Offenlage ergänzt.

Dabei wurde der derzeitige Stand der Vorhabenplanung zugrunde gelegt. Im Rahmen der Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens wurden insbesondere die konkret geplante Verlagerung der Anlieferzone und die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts berücksichtigt. Weitere Immissionsorte im Obergeschoss des Lebensmittelmarkts und im Bereich der neu geplanten Anlieferzone an der Vitusstraße sind in die Untersuchung eingeflossen.

Auf Grundlage der gesamten Rahmenbedingungen definiert das Gutachten zudem verschiedene **schalltechnische Anforderungen**, z.B. die Einhausung der Warenanlieferung, die Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten, Vorgaben zur Lüftungs- und Kühltechnik, die Einhausung der zweiten Sammelstelle für Einkaufswagen, die Herstellung asphaltierter Fahrgassen auf der Stellplatzanlage etc.. Diese sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Zu den Details hinsichtlich der getroffenen Annahmen und den schalltechnischen Anforderungen wird auf das

schalltechnische Gutachten⁵ und seine Fortschreibung⁶ verwiesen.

Im **Ergebnis** wird in dem Gutachten festgestellt, dass unter Voraussetzung der getroffenen Annahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) in den westlich und südlich gelegenen Wohngebieten (I1-I3 und I9) eingehalten werden. Gleiches gilt für das Wohngebäude an der Bergstraße 11 (I4). An den Wohngebäuden an der Bergstraße 13, 15, 17 und 19 (I5-I8) werden nach Aussage des Gutachtens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um 1-2 dB(A) überschritten. Dies wird vor allem durch die Stellplatzanlage verursacht. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts), die auch bei der bisherigen Genehmigung zugrundegelegt wurden, werden jedoch eingehalten. Da aktiver Schallschutz in dieser städtebaulichen Situation nicht möglich ist und die technischen und organisatorischen Minderungsmaßnahmen ausgeschöpft sind, erachtet die Gemeinde es für vertretbar, auch in zukünftigen Genehmigungen die **Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete** als Obergrenze anzusetzen. Die letztliche Entscheidung ist jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde zu treffen. Im Planverfahren wurde von der zuständigen Immissionsschutzbehörde mit Stellungnahme vom 14.11.2011 mitgeteilt, dass im vorliegenden Fall im Zuge des Genehmigungsverfahrens einer geringfügigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um 1-2 dB(A) zugestimmt werden kann.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Gutachtens untersuchten Immissionsorte I15A/B/C, I16 und I17 im Bereich der neu geplanten Anlieferung an der Vitusstraße liegen im festgesetzten Kerngebiet. Hier werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Misch- und somit auch für Kerngebiete eingehalten. Teilweise erfolgt eine Unterschreitung um mindestens 6 dB(A).

Am Kindergarten (I14) werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete um 1 dB(A) überschritten. Die wesentliche Ursache dafür ist die Nutzung des unmittelbar nördlich angrenzenden Parkplatzes. Der Gutachter weist darauf hin, dass eine Überschreitung von 1 dB(A) jedoch durch die Prognoseunsicherheit abgedeckt ist. Hinzu kommt, dass die im Gutachten berücksichtigten Hauptkundenaufkommen des Lebensmittelmarkts freitagnachmittags und samstags auftreten und damit zum Großteil außerhalb der Nutzungszeiten des Kindergartens liegen.

An den bestehenden Wohnungen oberhalb des bestehenden Lebensmittelmarkts (I11 bis I13A/B) liegen die ermittelten Beurteilungspegel zwischen den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Kerngebiete und den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiete. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind für die Genehmigungsbehörde jedoch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kerngebiete maßgeblich. Vor diesem Hintergrund sind im Zuge der weiteren Vorhabenplanung und im Genehmigungsverfahren weitere aktive Schallschutzmaßnahmen zu sondieren. Sofern diese Maßnahmen nicht zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen, sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Räumen zu prü-

⁵ AKUS GmbH (2011): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ der Gemeinde Everswinkel, Bielefeld. 17.06.2011.

⁶ AKUS GmbH (2012): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ der Gemeinde Everswinkel – Fortschreibung, Bielefeld. 18.06.2012 und ergänzendes Schreiben vom 12.07.2012.

fen. Nach Auffassung des Gutachters ist es ausreichend, nur die schutzbedürftigen Räume mit passivem Schallschutz zu versehen, für die eine Überschreitung des MK-Richtwerts um 2 dB(A) ausgewiesen wurde. Eine abschließende Regelung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Dem schalltechnischen Gutachten liegt zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung eine **Öffnungszeit des Lebensmittelmarkts** von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und damit außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zugrunde. Aktuell ist der Markt bis 21:00 Uhr geöffnet, was ergänzend schalltechnisch geprüft wurde. Eine gemeindliche Zählung des Kunden-Aufkommens in der Zeit zwischen 20:00 Uhr und 21:00 Uhr hat ergeben, dass ca. 4 % der PKW-Kunden den Markt innerhalb dieser Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit aufsuchen. Die Verlängerung der Öffnungszeiten um eine Stunde bis 21:00 Uhr verursacht nach dem Ergebnis der ergänzenden Berechnung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den Wohngebäuden an der Bergstraße 13, 15, 17 und 19 (I5-I8) von 2-3 dB(A). Bisher war eine Überschreitung von 1-2 dB(A) prognostiziert worden.

Die bisher in der Genehmigung zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete werden jedoch eingehalten. In Mischgebieten ist Wohnen gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB sind gegeben. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Option der längeren Öffnungszeit zu prüfen.

Die schalltechnische Untersuchung geht in dem bereits im Ursprungsplan festgesetzten Kerngebiet von der dauerhaften Einzelhandelsnutzung der Flächen aus. Der im zentralen Versorgungsbereich gelegene Lebensmittelmarkt hat einen gut erreichbaren Standort im Zentrum von Everswinkel; zudem erhält er durch die vorliegende Planänderung angemessene Erweiterungsoptionen. Somit ist von einer langfristigen stabilen Nutzung der Flächen auszugehen, so dass das schalltechnische Gutachten eine realistische Lärmbetrachtung darstellt. Dieser Auffassung folgt die Gemeinde Everswinkel.

Zu den Details der Untersuchung wird auf die Geräuschimmissionsprognose und ihre Fortschreibung verwiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden. Spezielle Festsetzungen werden im Zuge dieser Angebotsplanung nicht erforderlich. Sollte es zu weiteren Änderungen in der Vorhabenplanung kommen, ist dies im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen.

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 entsprechende **Mindestlöschwassermenge** zur Verfügung zu stel-

len. 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. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich jedoch um einen Bereich, der bereits seit langen Jahren überplant ist und teilweise bereits bebaut wurde. Hinsichtlich der Niederschlagentwässerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die bestehenden Kanäle im Plangebiet zur Entwässerung 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, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Vor dem Hintergrund der bereits im vorhandenen Bestand stark durchgrüneten Privatgärten und der zentralen Lage des Plangebiets werden keine Festsetzungen zur zusätzlichen Begrünung getroffen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhangs** und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum großräumigen Landschaftsraum besteht. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier nicht 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 ver-

hältnismäßig 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. Es wird wie bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 im MI und in Teilen des MK festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich dabei an den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 und der angrenzenden Bebauung. Eine Sondersituation stellt die eingeschossige Bebauung im MK dar. Hier werden Flachdächer festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung sicherzustellen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets wird zudem - wie bereits im Ursprungsplan enthalten - eine **straßenbegleitende Firstrichtung** entlang der Dr.-Pöllmann-Straße festgesetzt. Im Eckbereich zum Parkplatz wird ergänzend eine Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung zugelassen. Im nördlichen Teilbereich wird hingegen zukünftig keine Firstrichtung vorgeschrieben. Der Teilbereich ist heute durch den Übergang zum bestehenden Lebensmittelmarkt im Osten geprägt. In diesem Übergangsbereich soll zugunsten der baulichen Flexibilität die Festsetzung der Firstrichtung entlang der Dr.-Pöllmann-Straße entfallen.

Für diesen innerörtlichen Bereich gilt die Gestaltungssatzung für die Ortskerne Everswinkel und Everswinkel/Alverskirchen vom 07. Mai 1987. Die darin enthaltenen Regelungen sind ergänzend zu beachten. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann eine abweichende Gestaltung von Dauchauf- und -ausbauten zugelassen werden, insbesondere wenn damit eine bessere Nutzbarkeit und Belichtung der Dachräume bezweckt wird und dies auch im Hinblick auf die Gesamtgestaltung städtebaulich vertretbar ist. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die vorliegende Planung führt nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch die Festsetzung eines MK wäre dies grundsätzlich möglich, kann im vorliegenden Fall aber aufgrund der geringen Größe des Kerngebiets ausgeschlossen werden. Da weiterhin 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.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Planverfahren wurde eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** durchgeführt⁷. Im Ergebnis wurde bezüglich der Avifauna festgestellt, dass in den untersuchten Gärten lediglich das Vorkommen häufiger und ungefährdeter Allerweltsarten zu erwarten ist. Eine vertiefende ornithologische Erhebung ist nach Einschätzung des Gutachters aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen wie z.B. Baumhöhlen nicht erforderlich. Bei den nachgewiesenen und aufgrund der Habitatbedingungen zu erwartenden sehr häufigen und anpassungsfähigen Arten kann gemäß der Bewertung des Gutachters davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht berührt sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands auf biogeografischer Ebene ist für diese Arten nach Aussage des Gutachtens nicht zu erwarten.

Unabhängig davon sind die **Rodungsfristen** des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Demnach ist eine Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erlaubt.

⁷ Schwartz (2011): „Bebauungsplan Nr. 15, 25. Änderung, Everswinkel Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf.

Hinsichtlich des möglichen **Fledermausvorkommens** sind aufgrund der Potenzialanalyse **weitere Maßnahmen** erforderlich, um die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Für die Gartenhütte auf dem Flurstück 1632 muss eine Kontrolle nach Fledermausquartieren vor einem möglichen Abbruch erfolgen. Im Bereich des zur zweiten erneuten Offenlage erweiterten Geltungsbereichs soll im Zuge der Umsetzung der Weiterentwicklung des Lebensmittelmarkts ein bestehendes Gebäude (Vitusstraße 28) abgerissen werden. Nach Aussagen des Gutachters sind vor dem Abriss auch hier zwei Begehungen zur Prüfung gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Dies kann sachgerecht im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte des Bebauungsplans eingetragen. Im Gutachten werden hierzu methodische Mindeststandards definiert, diese werden in den Hinweis aufgenommen, ergänzend wird auf das Gutachten verwiesen.

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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

5.4 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 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 bebaubar ist.
- Durch die 25. Änderung werden im Plangebiet neue Nutzungsmöglichkeiten und eine höhere Verdichtung zugelassen.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für gemischte und kerngebietstypische 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.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO	0,13
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	0,38
Straßenverkehrsfläche	0,02
Öffentlicher Parkplatz	0,09
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,62

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Gemeinde Everswinkel hat am 30.06.2011 beschlossen, das Planverfahren für die **25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“** einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 bereitet die weitere Entwicklung der Innerortslage als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und als Kerngebiet gemäß § 7 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 § 13a(2) BauGB i.V.m. §§ 3(2), 4(2) BauGB** im Oktober/November 2011 durchgeführt und ausgewertet. Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 über die Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen entschieden. Aufgrund der sich nach der Offenlage ergebenden Änderungen ist zudem eine **erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** beschlossen worden.

Die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ ist gemäß § 13a i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 19.12.2011 bis einschließlich 11.01.2012 im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel erneut öffentlich ausgelegt

worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i.V.m. § 4a(3) BauGB mit Schreiben vom 15.12.2011 erneut um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 31.01.2012 die vorliegenden Stellungnahmen beraten und abgewogen und die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ im Ergebnis als **Satzung** beschlossen. Die konkrete Vorhabenplanung des Lebensmittelmarkts wurde danach erneut angepasst, so dass weitere Änderungen am Bebauungsplan erforderlich wurden. Die 25. Bebauungsplanänderung wurde bisher nicht in Kraft gesetzt. Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz und der Rat haben in ihren Sitzungen am 27.06.2012 und 05.07.2012 den Satzungsbeschluss aufgehoben und eine **weitere erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** beschlossen.

Die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ ist gemäß § 13a i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 20.07.2012 bis einschließlich 20.08.2012 im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i.V.m. § 4a(3) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2012 erneut um Stellungnahme gebeten. Nach der erneuten Offenlage haben sich keine weiteren Planänderungen ergeben.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen erläutert.

Everswinkel, im September 2012

Bürgermeister


27.09.2012
(Bauken)