

**Gemeinde Everswinkel**



**Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei“,  
9. Änderung und Erweiterung  
des Mischgebiets nordwestlich der Münsterstraße**

**hier: Begründung**

**Mai 2012**

Gemeinde Everswinkel  
Am Magnusplatz 30  
48351 Everswinkel

Tischmann Schrooten  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Everswinkel oberhalb der Münsterstraße. Im Nordosten und Osten liegen großflächige Wohngebiete, im Süden und Südwesten schließen die Betriebsstandorte der DMK Deutsches Milchkontor GmbH und der Tiefkühlcenter Everswinkel GmbH an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst i. W. eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 21, die bereits als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden ist, und ändert und ergänzt dieses Mischgebiet. Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 1,1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen,
- im Nordosten durch die Westerstraße und durch das anschließende Wohngebiet,
- im Westen und Süden durch einen Lärmschutzwall und durch die Münsterstraße sowie durch die südlich und westlich folgenden Betriebsstandorte der DMK GmbH und der Tiefkühlcenter Everswinkel GmbH,
- im Osten und Südosten durch weitere Wohnnutzungen und durch gemischte Nutzungen.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 21 und Überplanung des DMK-Betriebsstandorts (Deutsche Milchkontor GmbH)

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei“ ist im Jahr 1986 in Kraft getreten und überplant den Standort der DMK Deutsches Milchkontor GmbH (ehem. Humana Milchindustrie GmbH) südwestlich der Münsterstraße sowie dessen Randbereiche im Nordosten und Osten im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen der Ortslage Everswinkel. Das Betriebsgelände der DMK GmbH ist i. W. im mittleren und östlichen Abschnitt als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt worden. Der westliche Abschnitt etwa ab Höhe des im Norden ergänzend angesiedelten Tiefkühlcenters ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt worden.

Der östliche Randbereich des Betriebsgeländes der DMK GmbH sowie die angrenzenden, auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21 neu entwickelten Bauflächen östlich der Stichstraße Overnkamp sind als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Ebenso wurden die alte Straßenrandbebauung nördlich der Münsterstraße sowie die nördlich angrenzende, neu entwickelte Bauzeile bis zur Westerstraße als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Mischgebiet sind allerdings sehr restriktive Festsetzungen getroffen worden, so dass größere Baukörper mit gemischten Nutzungen bisher nicht möglich waren.

Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde bis heute in 8 Planverfahren geändert.

- In den letzten 20 Jahren sind die Randlagen zwischen Ortslage und L 793 bzw. in Richtung Westen bis zur Auffahrt der Münsterstraße auf die L 793 ebenso schrittweise als Wohnsiedlungsflächen bis zum heutigen Abschluss in Höhe der Westerstraße ausgedehnt worden. Eine weitere Ausdehnung der Wohngebiete ist nach den vorliegenden Untersuchungen im Zuge der Bauleitplanungen der Gemeinde und der verschiedenen Baugenehmigungsverfahren nicht mehr möglich.
- Im Ergebnis ist in diesem Übergang zwischen den Wohngebieten nordöstlich der Westerstraße und dem Standort der DMK GmbH sowie der kooperierenden Tiefkühlcenter GmbH die weitere städtebauliche Entwicklung sehr sorgfältig zu prüfen und zu steuern. Die gewerblich-industriellen Anforderungen stehen den (Ruhe-)Bedürfnissen der Bewohner in den Wohngebieten im Umfeld gegenüber. Festzuhalten ist allerdings, dass durch den Anschluss der Münsterstraße an die L 793 und durch die Weiterentwicklung der Industrieflächen Richtung Westen grundsätzlich sehr gute Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander im Westen der Gemeinde Everswinkel bestehen.
- Besondere Bedeutung kommt in dieser Situation auch der im Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 21 bereits seit langem vorgesehenen städtebaulichen Gliederung mit Mischnutzungen (und nicht überplanten ergänzenden Freiflächen) im Bereich Münsterstraße/Westerstraße sowie im Bereich Overnkamp zu. Diese grundsätzliche Gliederung von Gewerbe- über Mischnutzungen zu den Wohngebieten stellt weiterhin ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Everswinkel dar.
- Hinzu kommt, dass die beiden Betriebe DMK GmbH und Tiefkühlcenter GmbH eine ganz besondere Bedeutung für die örtliche Wirtschaft und für den lokalen Arbeitsmarkt, aber auch für die Landwirtschaft im Münsterland besitzen. Nach dem Zusammenschluss der Humana Milchindustrie GmbH und der Nordmilch GmbH ist neben Bremen und Zeven (Niedersachsen) als Sitz der Gesellschaft Everswinkel der zentrale Verwaltungssitz und Produktionsstandort.
- Der bestehende Betriebsstandort des DMK ist heute vollständig bebaut. Grundsätzlich besteht von Seiten der DMK GmbH die Absicht, den Standort zu erweitern. Für die Errichtung neuer Produktionsanlagen wurde hierzu der o. g. Bebauungsplan Nr. 53 „Industriegebiet Milchwerke/Tiefkühlcenter“ westlich des Betriebsgeländes aufgestellt. Darüber hinaus besteht ggf. auch der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen bzw. Verwaltungsgebäuden, die jedoch nicht im Westen im industrietauglichen Bereich untergebracht werden sollen, sondern aus betrieblichen, städtebaulichen und immissionsschutzfachlichen Gründen möglichst im Zusammenhang mit bestehenden Verwaltungseinrichtungen im Osten in Richtung der Ortslage.

Die Beibehaltung der Nutzungsgliederung im Übergang zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten durch die Stärkung des Mischgebiets zwischen Münsterstraße und Westerstraße ist ein besonderes städtebauliches Ziel der Gemeinde Everswinkel. Der westliche Abschnitt des festgesetzten Mischgebiets mit kleinflächiger Erweiterung eignet sich sehr gut für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Dies gilt in ganz besonderem Maße aufgrund der Nähe zum bestehenden Verwaltungsstandort und der unmittelbaren Lage an der Münsterstraße, wenn es zu einer Kooperation mit der DMK GmbH kommen kann. Alternativ kommen an diesem sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort z.B. auch andere Büro-, Verwaltungs- oder Kleingewerbenutzungen in Frage. Aufgrund der dargelegten wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekte sowie im Interesse der flächensparenden Nachverdichtung

einer Wohnnutzung im Obergeschoss des Hauptgebäudes. Diese älteren Gebäude mit einem Vollgeschoss (zzgl. ausgebautem Obergeschoss/Dachraum) und steileren Satteldächern waren als Straßenrandbebauung bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 vorhanden (Errichtung nach den Bauakten zwischen 1937 und 1953). Nach Auslagerung des Hauptbetriebs aus Platzgründen wurde die Betriebsfläche immer weniger intensiv genutzt. Die später erworbenen Flächen (Flurstücke 450, 452, 677) wurden zwischenzeitlich zu Baumschulzwecken genutzt, das Wohnhaus vermietet. Im Nordwesten befindet sich zwischen dem Lärmschutzwall an der Münsterstraße und der L 793 zudem eine verlandende Teichanlage; eingetragene Grundtückseigenümerin ist die Humana Milchunion e G) Das nachfolgende Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet und die betroffenen Nutzungen.

Die zweite Bauzeile im Plangebiet im Norden entlang der Westerstraße ist mit einem Vollgeschoss zzgl. ausgebautem Obergeschoss/Dachraum und Satteldächern mit 35°-45° Neigung zwischen 1963 und 1988 errichtet worden und wird durch den Bebauungsplan Nr. 21 entsprechend planungsrechtlich abgesichert. In dem Gebäude im Nordwesten (Flurstück 458) ist ein Betrieb für Betonbohr- und Sägearbeiten ansässig (Standort mit Büro- und Wohnnutzung).

Diese Flächen sind überwiegend im Bebauungsplan Nr. 21 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Ausgenommen ist der westliche Randbereich, der bis an den Lärmschutzwall gemäß Bebauungsplan Nr. 34 heranreicht und bisher nicht überplant worden ist. In diesem Mischgebiet sind sehr restriktive Festsetzungen getroffen worden, offenbar um aus damaliger Sicht nicht umfassendere (Wohn-)Nutzungen in das Gebiet hineindrängen zu lassen. Die Baugrenzen wurden baukörperbezogen sehr eng gefasst, zugelassen wurde nur ein Vollgeschoss. Ergebnis ist aus heutiger Sicht jedoch auch, dass gemischte Nutzungen wie z. B. Büros, Kleingewerbe o. ä. mit größeren überbaubaren Flächen und etwas höheren Gebäuden hier bisher nicht untergebracht werden konnten und dass das Gebiet sich ohne weitere korrigierende Maßnahmen in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entwickeln könnte. Selbst das Wirtschaftsgebäude des Gartenbaubetriebs auf den Flurstücken 777/778 liegt überwiegend außerhalb der überbaubaren Flächen, so dass auch eine kleingewerbliche Nutzungsänderung schwierig wäre.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Betriebsstandort der DMK GmbH, weiter westlich folgt das Gelände der Tiefkühlcenter GmbH.

Im Südosten des Plangebiets südlich der Münsterstraße folgt ein weiteres festgesetztes Mischgebiet, im Nordosten jenseits der Westerstraße schließt das Wohngebiet gemäß dem o. g. Bebauungsplan Nr. 12 „Hillgenstohl“ mit i. W. eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern an (ggf. zweites Vollgeschoss im Dachraum). Die Betriebsstandorte und die angrenzenden Nutzungen haben sich in der Vergangenheit nebeneinander entwickelt, die Wohnbebauung jenseits der Westerstraße ist in Richtung der Betriebsstandorte schrittweise erweitert worden.

Das Plangebiet selbst befindet sich an dieser Schnittstelle und wird dadurch maßgeblich geprägt. An der Münsterstraße, im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, befindet sich die den Straßenraum prägende Hauptverwaltung des Betriebsstandorts des DMK mit fünf Geschossen und angrenzender großer Stellplatzanlage.

### 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet als Teil der Ortslage als *Wohnsiedlungsbereich* aufgenommen worden. In der Fortschreibung des Regionalplans werden diese Bereiche künftig als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, der auch Mischnutzungen wie Kleingewerbe, Gemeinbedarfsflächen u. v. m. umfasst.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Everswinkel stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dar. Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 entwickelt das gesamte Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sinnvoll weiter und entspricht weiterhin den Darstellungen des FNP mit der angestrebten Gliederung zwischen den Firmenstandorten und der Ortslage.

#### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Freiflächen und Gärten werden im Plangebiet sehr unterschiedlich genutzt und sind dementsprechend auch von unterschiedlicher ökologischer Qualität. Gemäß Darstellung in Kapitel 2.3 sind die Freiflächen im östlichen und nördlichen Abschnitt eher als intensiver genutzte Hausgärten zu bewerten, auch wenn diese überwiegend gut mit Gehölzen durchgrünt sind.

Der westliche Abschnitt mit kleiner Baumschule ist zunehmend verbuscht. Einzelne ältere Bäume wie z.B. Schwarzkiefer, Rosskastanie und Apfelbaum sind verblieben. Die Flächen werden z. T. noch etwas genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hütte, die aber nur noch als Ruine vorhanden ist. Ihr näheres Umfeld ist verwildert und wird nicht genutzt. Nordwestlich auf Flurstück 460 befindet sich ein Lagerplatz für Brennholz. Das westliche Flurstück 673 ist ungenutzt und verbuscht ebenso. Teilweise noch innerhalb des Plangebiets liegt ein stark verlandetes Kleingewässer (Teichanlage). Der Gehölzbestand im Bereich des Gewässers ist strukturreich mit älterem Baumbestand und jungem strauchartigen Unterholz. Zur angrenzenden Straße schließt der Lärmschutzwall an, der sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 befindet (s. o.).

**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 sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

In der Bauleitplanung sind auch die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungs-**

Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu einer anderen Zeit durchgeführt werden können.

- Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Auf das bei Pflege- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen.

Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen. Eine langfristig abschließende Aussage kann hierzu im vorliegenden Bebauungsplanverfahren allerdings nicht getroffen werden, da auf Ebene der Bauleitplanung nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzungsausübung oder Folgen längerer Leerstände o.ä. vorherzusehen sind. Somit wird eine pauschale Enthftung für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz im Sinne des § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gesehen.

### 3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>3</sup>** steht im Plangebiet Pseudogley-Podsol, ein Sandboden mit geringer bis mittlerer Staunässe im Unterboden, an. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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 Everswinkel bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig zu nutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung durch Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich (s. o.). Somit trägt die Gemeinde Everswinkel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

### 3.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs, östlich dieses Walls liegt ein stark verlandetes und verbuschtes **Kleingewässer**, das als Teichanlage nach Aufgabe des früheren Gartenbaubetriebs nicht mehr unterhalten wird.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Mischgebiete dienen gemäß § 6(1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung mit der jeweils erforderlichen Rücksichtnahme auf das gesamte zulässige gemischte Nutzungsspektrum wird in dieser Übergangssituation aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten und angestrebt. Da in diesem Rahmen auch Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wurde geprüft, ob dieses Planungsziel grundsätzlich mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und deren Emissionen zu vereinbaren ist. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/45 dB(A) sowohl tags wie auch nachts unterschritten und eingehalten werden (siehe auch Kapitel 4.4).

Die Gemeinde Everswinkel strebt ausdrücklich eine Stärkung und langfristige Sicherung des Mischgebietscharakters in dieser sehr gut erschlossenen Randlage im Übergang zu dem für die Gemeinde sehr bedeutsamen Großunternehmen DMK GmbH und Tiefkühlcenter GmbH an. Das Baugebiet würde sich ansonsten ohne eine Planänderung - nach Maßgabe der im Bebauungsplan Nr. 21 bisher enthaltenen restriktiven Planfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Flächen - tendenziell weiter in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets entwickeln.

#### **Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO:**

Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden jedoch ergänzend im Plangebiet gemäß § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO einzelne Nutzungen ausgeschlossen bzw. aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt:

##### **a) Einzelhandel**

Eine übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Everswinkel ist die Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen und die langfristige Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Everswinkel. Hierzu wurde ein **Einzelhandelskonzept**<sup>5</sup> erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellt und sukzessive im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt wird. Zentrale Inhalte sind u. a. die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Everswinkel sowie die Ermittlung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die nach Möglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen. Dieses gilt angesichts der kleinstrukturierten Situation im ländlichen Raum in Everswinkel nicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern auch für die in Misch- oder Gewerbegebieten zulässigen Größenordnungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Everswinkel, auf das hiermit ausdrücklich verwiesen wird, **Einzelhandel mit den in Everswinkel zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Folgende **Sonder- bzw. Ausnahmeregelungen** werden jedoch gemäß dem Einzelhandelskonzept getroffen:

<sup>5</sup> Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, BBE Handelsberatung Münster, Mai 2010 (siehe dort, das Konzept ist im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel einsehbar)

rungsbereichs nur einen kleinen Teil ausmacht, bleibt auch die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebiets, nämlich die quantitative und qualitative Durchmischung des Baugebiets mit Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe, gewahrt.

Zugelassen werden können ggf. gemäß § 31(1) BauGB lediglich ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter u. ä., was ggf. sinnvoll sein kann und durch geschickte Anordnung auf dem Baugrundstück auch gegenüber Immissionen von Gewerbe oder Verkehr abgewandt möglich ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an den kommunalen Entwicklungszielen, an dem im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen baulichen Bestand und an den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21.

An der Münsterstraße wird im Gegensatz zu den bisher sehr engen Festsetzungen grundsätzlich auf eine für ein Mischgebiet typischere zweigeschossige oder verdichtete Bebauung abgestellt, um hier auch stärker gemischte Nutzungen langfristig unterbringen zu können. Die Festsetzungen für die rückwärtige Teilfläche im Teilgebiet MI3 an der Westerstraße orientieren sich dagegen an dem dort eher kleinmaßstäbig geprägten Umfeld im Übergang zu den nördlich folgenden Wohngebieten.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich somit aus den dargelegten übergeordneten Überlegungen und aus einigen speziellen Aspekten für die einzelnen Teilflächen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** werden bei der angestrebten Nutzung in den Teilflächen MI1 und MI2 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren. In Teilfläche MI3 wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen und mit Rücksicht auf das hier eher kleinmaßstäbig geprägte Umfeld eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass hier eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zu den nördlich folgenden Wohngebieten gewährleistet werden kann.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den Teilflächen ebenfalls entsprechend unterschiedlich festgesetzt. An der Münsterstraße im MI2 werden zweigeschossige Gebäude zugelassen, im MI1 mit dem von der Gemeinde nach Möglichkeit gewünschten Bürogebäude werden - mehr orientiert an der gegenüberliegenden fünfgeschossigen Bebauung mit dem Verwaltungsgebäude der DMK GmbH - maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Hier soll zudem die Ortseinfahrt städtebaulich gefasst werden (Torsituation). Somit werden drei Vollgeschosse an der Straße zwingend, im rückwärtigen Bereich als Höchstmaß zugelassen. Im MI3 wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen und der Umgebung dagegen nur **ein Vollgeschoss** zugelassen, um hier eine angepasste Höhenentwicklung und Verdichtung im Übergang zu den nördlich folgenden Wohngebieten zu gewährleisten.
- Die **Höhe der Baukörper** wird in den Teilbereichen analog zu den Planungszielen und zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse so gewählt, dass im MI1 die Gesamthöhe trotz dreier Vollgeschosse bei niedrigem Dachaufbau begrenzt wird

#### 4.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Überplanung und Neufestsetzung des Mischgebiets sind aus immissionschutzfachlicher Sicht insbesondere die folgenden drei Fragestellungen zu beachten:

- a) Gewerbeimmissionen und mögliche Konflikte an der Nahtstelle Gewerbe-, Mischnutzungen und Wohnen.
- b) Mögliche Konflikte zwischen einem Büroprojekt in Teilfläche MI1 und angrenzenden Wohnnutzungen.
- c) Verkehrslärm und angrenzende Bauzeilen in den Teilflächen MI1 und MI2.

##### **Zu a) Gewerbeimmissionen und mögliche Konflikte an der Nahtstelle Gewerbe-, Mischnutzungen und Wohnen**

Die Lage des Änderungsgebiets im Übergang zu den beiden großen Gewerbebetrieben DMK GmbH im Südwesten und zur Tiefkühlcenter GmbH im Westen ist bereits beschrieben worden. Grundsätzlich ist bei der schrittweisen Entwicklung des Betriebsstandorts der früheren Humana Milchunion das bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Mischgebiet bei den bestehenden Genehmigungen und bei der schalltechnischen Kontingentierung zuletzt für den Bebauungsplan Nr. 53 berücksichtigt worden. Durch die vorliegende Planung rücken die allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Mischgebiet nicht näher an die bestehenden Betriebsstandorte heran. Zudem wurde vom Ingenieurbüro G. Hoppe, welches im Jahr 2010 auch die Schalltechnische Kontingentierung zum weiter im Westen gelegenen Bebauungsplan-Gebiet Nr. 53 vorgenommen hat, mit Schreiben vom 14.06.2011 bestätigt, dass diese durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im Zuge der Neufestsetzung des Mischgebiets im Plangebiet zwischen Münsterstraße und Westerstraße hat die Gemeinde Everswinkel diese Situation nochmals zusammenfassend untersucht. Da im Rahmen der Überplanung im MI2 und MI3 auch Wohnnutzungen (weiterhin) allgemein zulässig sind, wurde geprüft, ob dieses Planungsziel grundsätzlich mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und deren Emissionen zu vereinbaren ist oder ob weitergehende Maßnahmen oder Entscheidungen über Anordnung und Schutz dieser Wohnnutzungen im Rahmen der Abwägung erforderlich sind.

Die Gemeinde hat im Sinne einer Plausibilitätsprüfung eine Geräuschemissions-Untersuchung zur Prüfung des Gewerbelärms der beiden Betriebe und der Auswirkungen auf die südliche Gebäudezeile im vorliegenden Änderungsgebiet entlang der Münsterstraße in Auftrag gegeben:<sup>7</sup>

- In dieser Untersuchung sind die Betriebsemissionen ohne Verkehr messtechnisch an dem nächstgelegenen Immissionsort Münsterstraße 44 ermittelt worden (siehe Kapitel 3.1). Dort wurde ein Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) nachts gemessen. Bei einem kontinuierlichen 24-Stunden-Betrieb beider Werke ist dieser Beurteilungspegel für die Werksgeräusche ohne Verkehr laut Gutachter auch auf den Tageszeitraum übertragbar.

<sup>7</sup> Siehe Anlage A.4: Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Molkerei“ Münsterstraße, Geräuschemissions-Untersuchung, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Hoppe, BE-NR. 6431/12-2a H/OP, Dortmund, 16.02.2012

Untersuchung wird auf die Geräuschimmissionsprognose<sup>8</sup> verwiesen. Zusätzliche Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand sind somit im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Vorsorglich können in dem entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Teilfläche MI1 festgesetzten Pflanzstreifen im nachbarschaftlichen Interesse ausnahmsweise eine Verwallung oder eine ähnliche Vorkehrung bzw. Anlagen mit Lärm-/Sichtschutzfunktion zugelassen werden. Die Maximalhöhe beträgt innerhalb dieser festgesetzten Fläche 3 m.

#### **Zu c) Verkehrslärm von der Münsterstraße und angrenzende Bauzeilen in den Teilflächen MI1 und MI2**

Die Münsterstraße ist als örtliche Hauptstraße heute nach einer Zählung der Gemeinde im November 2010 in Höhe der Hauptverwaltung DMK mit rund 3.160 Kfz/Tag belastet. Der Lkw-Anteil betrug danach 4,3 %.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 für die Erweiterung des „Gewerbegebiets Molkerei“ im Westen hat die Gemeinde weitergehende Ermittlungen durchgeführt und die Auswirkungen u. a. auf die Münsterstraße errechnen lassen. Unter Einbeziehung der prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch allgemeine Verkehrszuwächse und durch die Neuausweisung des Gewerbe-/Industriegebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 53 wurde je nach Projektplanung ein Verkehrsaufkommen in Höhe der Hauptverwaltung DMK von rund 4.000 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von bis zu knapp 5 % prognostiziert.

Für diese Belastungszahlen wurden schallgutachterlich im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 53 ebenfalls die Auswirkungen auf das Gebäude Münsterstraße 44 ermittelt. Im Ergebnis wurden für den Immissionspunkt Südfassade des Wohnhauses Münsterstraße 44 Verkehrslärmimmissionen von tags um 62-63 dB(A) und nachts um 55 dB(A) errechnet.<sup>9</sup> Somit wird tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten. Nachts wird jedoch der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) an den direkt zur Münsterstraße ausgerichteten Südfassaden der ersten Gebäudezeile aufgrund der Straßenrandlage um etwa 1 dB(A) überschritten werden. An der ebenso berechneten seitlichen Fassade des Hauses Münsterstraße 44 liegen die Werte bereits um etwa 2-3 dB(A) niedriger. Diese Ergebnisse können auf die anderen Gebäude der südlichen Bauzeile im Plangebiet übertragen werden.

Die erste Bauzeile steht etwa 8-9 m vom Fahrbahnrand entfernt. Ein aktiver Schallschutz durch eine geschlossene Wand vor den Südfassaden wäre in dieser Situation städtebaulich nicht vertretbar und unverhältnismäßig und für die Bewohner auch nicht sinnvoll. Ein Verzicht auf weitere bauliche Nutzungen durch eine Überplanung des

<sup>8</sup> Siehe Anlage A.3: Ingenieurbüro G. Hoppe (2011): Bauvorhaben Bürogebäude im B-Plangebiet Nr. 21 „Molkerei“ Münsterstraße 44, Geräuschimmissionsprognose, Dortmund, 30.05.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 06.06.2011.

<sup>9</sup> Übernahme gemäß Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 53 (siehe dort), hier: Angabe der Beurteilungspegel Lr gemäß Gutachten „Geräuschimmissions-Untersuchung Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 Industriegebiete Milchwerke/Tiefkühlcenter“, Ing. Büro für Akustik und Bauphysik Hoppe, Dortmund, BE-NR. 6264/10-1a H/OP, Dezember 2010

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, 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, Eingriffsregelung

##### a) Grünordnerisches Konzept

Aufgrund der überwiegenden Bestandsüberplanung werden keine besonderen grünordnerischen Planungsziele aufgenommen. Für den Bereich der Neuplanung im Westen soll durch eine **ein- bzw. zweireihige Hecke** eine gewisse Gliederung zwischen den Teilflächen MI1 (Neuplanung) und MI2 (Bestand) sowie nach Norden erfolgen. Die Hecke dient vor allem der Eingrünung und Abschirmung der angedachten Sammelstellplatzanlage im Neubaubereich MI1. Ausnahmsweise sind in dem Pflanzstreifen Anlagen zum Schallschutz bis zu 3 m Höhe zulässig (siehe auch Kapitel 4.4).

Ansonsten werden keine Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da deren Umsetzung auf Privatgrundstücken im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bereits Anpflanzungen bestehen.

##### b) Naturschutz und Landschaftspflege

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

##### c) 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 teilweise im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 bebaubar ist.
- Durch die 9. Änderung und Erweiterung werden im Plangebiet nur in begrenztem Maße zusätzliche Baumöglichkeiten im Siedlungsbereich zugelassen.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für gemischte Nutzungen städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung mindert zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.

abgestimmt sein. Dazu gehört deren Abstimmung hinsichtlich Anzahl, Farbe, Größe und Gliederung.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und da 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 bis 3.6 und 4.3 bis 4.6 für die einzelnen Fragestellungen und Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf 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.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	1,094
- Teilfläche MI1 <i>(davon neu einbezogene Fläche Flste. 450, 677, 673 tlw.)</i>	0,406 0,230
- Teilfläche MI2	0,316
- Teilfläche MI3	0,372
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,094</b>

\*Werte ermittelt gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

Über die eingegangenen Anregungen und über die Gesamtabwägung wurde nach Vorberatung in der Sitzung des Fachausschusses am 25.04.2012 im Rat in der Sitzung am 31.05.2012 beraten und entschieden. Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde Everswinkel den Bebauungsplan Nr. 21, 9. Änderung, **gemäß § 10 BauGB als Satzung** beschlossen.

Die mit der Planung verbundenen grundlegenden Planungsziele können angebotsorientiert mit dem Bebauungsplan Nr. 21, 9. Änderung erreicht werden. Auf diese Begründung sowie auf die Beschlussvorlagen und Beratungsprotokolle wird insgesamt verwiesen. Es wird nochmals festgestellt, dass die Gemeinde – auch wenn aktuell angesichts der Umstrukturierung des Konzerns kein konkretes Interesse an einem neuen Verwaltungsgebäude seitens des DMK besteht – mit der Planung ein Angebot bieten möchte, um weitere bauliche Entwicklungen in diesem Bereich jederzeit kurzfristig umsetzen zu können und falls möglich Everswinkel als Verwaltungsstandort und Sitz der Geschäftsführung des DMK zu sichern und zu stärken. Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind weitere Gespräche mit den Nachbarn an der Münsterstraße mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung geführt worden und werden noch geführt.

Everswinkel, 31. Mai 2012



Bürgermeister