

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich im wesentlichen auf ein bisher unbebautes Grundstück nördlich des Pattkamps an der Kleingartenanlage (Gemarkung Everswinkel, Flur 7, Flurstücke 1143, 1144, 1147), das einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, desweiteren auf Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, die bisher in einem Immissionschutzradius einer Schweinemastanlage auf der ehemaligen Hofstelle Deckenbrock liegen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

- 2. Planungsanlass und -umfang:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes – rechtskräftig seit dem 10.04.1992 – wurde für das Plangebiet im nördlichen Bereich ein Mischgebiet, im übrigen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt wurde seinerzeit ein Immissionsschutzradius von 260 m um die Schweinemastanlage festgelegt. Innerhalb dieses Kreises sind nach den bisherigen Festsetzungen Wohnnutzungen nicht zulässig.

Mittlerweile wurde die landwirtschaftliche Hofstelle Deckenbrock samt Schweinemasthaltung umgesiedelt und eine Überplanung der alten Hofanlage als Gewerbefläche (Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Grothues“) vorgenommen, so dass es für ein Festhalten an dem Immissionsschutzradius aufgrund der Schweinehaltung keine Grundlage mehr gibt.

Seitens des Grundstückseigentümers wird daher eine Wohnnutzung angestrebt. Diese soll auf Grundlage der bisher dort geltenden Festsetzungen (Einzel- u. Doppelhäuser, „rechnerische“ Zweigeschossigkeit zulässig, Traufhöhe 3,75 m, Dremmel 0,7 m, Satteldächer 47° +/- 3° etc.) erfolgen.

In gleicher Weise soll die Festsetzung der im-

missionsbelasteten Fläche im nördlichen Planbereich (Gelände KFZ – Werkstatt) aufgehoben werden. Dort ist heute zwar ein Mischgebiet mit überbaubarer Fläche festgesetzt, Wohnnutzungen sind in diesem Bereich allerdings bisher ausgeschlossen.

3. Immissionsschutz

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Deckenbrock sind heute Betriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass vom 02.07.1998 unzulässig, d. h. Betriebe der Abstandsklasse VI (Abstand 200 m zu Wohnnutzungen) sind zulässig. Der Abstand von dieser überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet zu der beabsichtigten Wohnnutzung auf dem Grundstück an der Kleingartenanlage beträgt ca. 180 m, unterschreitet somit geringfügig die 200 m – Grenze. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Abstandserlass lediglich einen Anhalt dafür bietet, ob bei der Erteilung einer Genehmigung evtl. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Tatsache, dass der dort angegebene Abstand nicht eingehalten ist, begründet allein noch nicht eine ablehnende Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes. Der Abstandserlass basiert im wesentlichen auf Lärmimmissionsschutzwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Vorliegend wird allerdings eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechend geringeren Schutzansprüchen angestrebt. Darüber hinaus ist immer die besondere Situation im Einzelfall zu betrachten: hier liegt zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung eine besondere Zäsur durch die Umgehungsstraße L 793 mit Lärmschutzwall. Kraftfahrzeugverkehre sind zwar trotz Lärmschutzanlage hörbar. Hinsichtlich möglichen Gewerbelärms ist aber von einer deutlichen „Verschattung“ auszugehen, so dass es in der Abwägung sämtlicher Belange gerechtfertigt erscheint, hier eine weitere Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen.

Gleiches gilt für die Fläche im Bereich des Mischgebietes, für dass insoweit geringere Anforderungen in Bezug auf den Lärmschutz zu stellen sind.

4. Aussage zu sonstigen öffentlichen und privaten Belangen

Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen, zumal sich eine Wohnnutzung an dieser Stelle bisher einzig aufgrund

der seinerzeitigen Vorbelastung durch die Schweinemastanlage nicht realisieren ließ, die Bauflächen aber von vornherein dem Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp“ zugeordnet waren. Auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gehen hier von einer Nutzung als gemischter Baufläche bzw. Wohnbaufläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur kleingärtnerischen Nutzung (Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp“) aus. Bedenken planungsrechtlicher Art zwischen der Nutzung durch den Kleingartenverein einerseits und den benachbarten Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft andererseits sind nicht ersichtlich, zumal auch heute schon beide Nutzungen nebeneinander zulässig sind. Soweit seitens des Kleingartenvereins Bedenken dahingehend erhoben werden, dass Konflikte in Bezug auf Grenzbebauungen und –anpflanzungen erwartet werden, sieht hier das Nachbarrechtsgesetz NRW Regelungen vor, die beiden Seiten gerecht werden. Auch in Bezug auf Immissionen (z. B. durch Komposthaufen, Lärm von Versammlungen etc.) gibt es öffentlich – rechtliche und privat – rechtliche Regelungen, die allesamt unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme stehen. Derartige Fragestellungen sind allerdings nicht auf Ebene der Bebauungsplanung zu lösen. Hier wird es für vertretbar und angemessen gehalten, in der Nachbarschaft zur Kleingartenanlage eine weitere Wohnnutzung zuzulassen. Gleiches gilt im Hinblick auf bereits vorhandene benachbarte Wohnnutzungen, die nunmehr in Nord- bzw. Ostlage eine weitere Wohnnutzung hinzubekommen werden. Um die Bebaubarkeit des ohnehin sehr schmalen und tiefen Baugrundstücks nicht zu sehr einzuschränken, wird die Baugrenze in dem gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand von 3 m zu den Nachbargrenzen festgesetzt. Eine Beschränkung des Bauvolumens ergibt sich automatisch aus den übrigen planerischen Festsetzungen (Grund- und Geschossflächenzahl etc.).

Die Beteiligung der Bürger erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Durch den nord – östlichen Bereich des Flurstücks 1147 verläuft ein gemeindlicher Abwasserkanal (Hauptsammler DN 1200), zu dem ein Schutzabstand von 3 m beiderseits der Rohrachse einzuhalten ist. Um eine sinnvolle Nut-

zung des Grundstücks überhaupt zu ermöglichen, sollen Pflasterflächen / Zuwegungen sowie offene Carports in diesem Bereich (unbeschadet der Rechte der Gemeinde Everswinkel an diesem Kanal) zugelassen werden.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten. Eine Bebauung war auch bisher grundsätzlich möglich, lediglich Wohnnutzungen aufgrund des Immissionschutzkreises unzulässig.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit.

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

5. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über einen Interessentenweg, der im Bebauungsplan Nr. 32 „Kleingartenanlage“ bereits als Erschließungsweg festgesetzt ist. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind dort vorhanden. Gemäß Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer, Gemeinde Everswinkel und Interessenten der Zusammenlegungssache zu Everswinkel wird das Wegestück unter Kostenbeteiligung ausgebaut und dann das Eigentum auf die Gemeinde Everswinkel übertragen.

6. Zum Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Bürgermeister


(Banken)