Gemeinde Everswinkel

Az.: 61.82.38-2

Bebauungsplan Nr. 38
„Nördlich Pattkamp“
- 2. Änderung -

Begründung **04.07.2013**

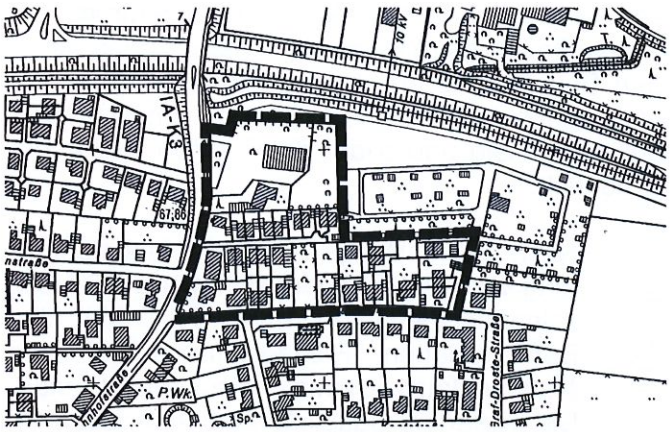
1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Pattkamp" trat mit Bekanntmachung vom 10.04.1992 erstmalig in Kraft. In seiner 1. Änderung vom 20.12.2002 wurde eine zusätzliche Baumöglichkeit für ein Grundstück an der Kleingartenanlage ausgewiesen sowie der Immissionsschutzradius einer ehemaligen Schweinemastanlage aufgehoben.
In seiner Sitzung vom 25.03.2010 beschloss der Gemeinderat die Satzung über Veränderungssperren sowie die Einleitung von Änderungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 10, 11, 20 und 38.
Im Folgenden wurde durch die BBE Handelsberatung Münster ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel erarbeitet und durch den Rat der Gemeinde am 13.07.2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

2. Planungsanlass

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich Pattkamp" ist der Wunsch der Gemeinde, die im Einzelhandelskonzept der BBE Handelsberatung Münster erarbeiteten Handlungsrichtlinien umzusetzen.
Hierzu sollen die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass eine Ansiedlung von Verbrauchermärkten mit Nahversorgungs- und Zentrenrelevanten Sortimenten gem. Everswinkeler Sortimentenliste geregelt wird. Dies soll den Ortskern stärken und vor Abwanderungstendenzen bewahren.
Aus diesem Anlass wurde die Plankarte einschließlich Legende digitalisiert und einzelne Festsetzungen tatsächlichen Gegebenheiten und heutigen Anforderungen entsprechend angepasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

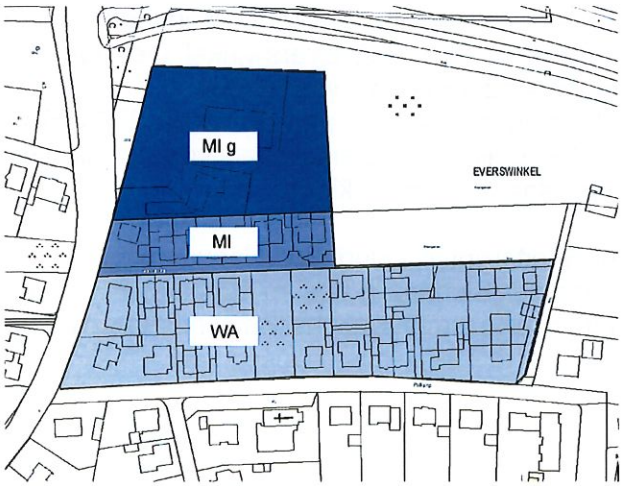


Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Straße Pattkamp im Süden, durch die Umgehungsstraße L 793 im Norden, durch die Bahnhofstraße im Westen und durch das angrenzende rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Kleingartenanlage Pattkamp" bzw. den die Anlage erschließenden Fußweg abgegrenzt. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

4. Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Die Modifizierung der textlichen Festsetzungen steht dem nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht notwendig.

5. Städtebauliche Analyse



Das Plangebiet ist im Wesentlichen in drei Zonen gegliedert.
Im nördlichen Mischgebietsbereich ist bisher Wohnen nur für Betriebsleiter / Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, also in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig. Hier ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Autohaus sowie ein Wohnhaus angesiedelt. Die Beschränkung auf betriebsgebundenes Wohnen soll aufgehoben werden, da dies schon heute

lage nicht zuletzt für die Bauleitplanung geschaffen worden, um eine ausgewogene und bedarfsorientierte Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken.

Es ist beschlossen worden, bei Aufgabe des Lebensmittelmarktes im Ortskern erst eine Jahresfrist verstreichen zu lassen, ehe eine andere Potentialfläche belegt wird, um etwaige Verlagerungsabsichten nicht zu forcieren. Nach durchgeführter Bürgerversammlung und Befragung aller Haushalte der Gemeinde Everswinkel und hierauf fußenden weiteren politischen Beratungen ist nunmehr am 05.07.2012 durch den Gemeinderat beschlossen worden, einen Standort für Lebensmitteleinzelhandel an der Freckenhorster Straße zu entwickeln.

Parallel sollen nun die Bebauungspläne für Gewerbegebiete dahingehend geändert werden, dass eine unkontrollierte Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten an anderen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern ausgeschlossen bzw. in Misch- oder Wohngebieten genau definiert und geregelt wird.
Dies soll verhindern, das weitere Abwanderungstendenzen aus dem Ortskern befördert und dadurch städtebauliche Fehlentwicklungen, wie weitere Leerstände oder „trading-down"-Prozesse entstehen.

7. Planerische Festsetzungen

Auf Grundlage des Primärzieles der Gemeinde, den Ortskern zu schützen und erhalten schlägt die BBE Handelsberatung unter anderem folgende Verfahrensregeln für die künftige Entwicklung der Versorgungsstruktur vor.

- *Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen im Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.*

- *Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen mit Priorität dazu genutzt werden, Nahversorgungsstandorte im Zentralen Versorgungsbereich – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken oder weiterzuentwickeln.*

- *Erweiterungen oder Neuansiedlungen sollen lediglich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen, wo nachweisbar Versorgungsdefizite festzustellen sind sowie deren Unschädlichkeit für das Zentrum dargelegt werden kann. Möglichkeiten der Stärkung können sein: die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen bzw. die Verlagerung vorhandener Betriebsstätten in den Zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierte Standortlagen innerhalb des Siedlungsraumes.*

- *Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten soll an Sonder- / Fachmarktstandorten realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich überall im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Um dennoch die Zielsetzungen im Sinne des Leitbildes einer räumlich- funktionalen „Arbeitsteilung" zu erreichen, ist vorgesehen, auch hier eine entsprechende Lenkungswirkung zu erzielen. Als Zielstandorte bieten sich vor allem die bestehenden Gewerbegebiete an.*

Im Planbereich handelt es sich jedoch nicht um ein Gewerbegebiet, sondern Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet. Als teilintegrierter Standort ist es grundsätzlich geeignet, auch die dem Einzelhandelskonzept konformen Nutzungen aufzunehmen. Danach ist der Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² grundsätzlich als verträglich anzusehen und soll daher zulässig sein. Oberhalb dieser Grenze soll dies nur ausnahmsweise bei Nachweis der Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO möglich sein (s. S. 47, 48 des Einzelhandelskonzepts).

Vorhänge und Gardinen
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Uhren, Schmuck
Uhren und Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Sportartikel
Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)

Ortsspezifische Liste
Matratzen und Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
Medizinische und orthopädische Artikel
Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

1.2. Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Kioske und Tankstellen, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 150 qm nicht übersteigt.
- Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 300 bis 800 m², wenn die Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nachgewiesen wird

Im Zuge der Überarbeitung des Planes wurde dieser digitalisiert und in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich bisheriger Festsetzungen dahingehend überprüft, ob weiterer Optimierungsbedarf – gerade auch im Hinblick auf Innenentwicklung – besteht.

Für den nördlichen Mi – Bereich wurde die Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl von 0,3 / 0,6 auf 0,6 / 1,2 erhöht, da dies auch die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete sind und sich schon zuletzt im Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung des Autohauses zeigte, dass das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits durch Außenaufstellflächen etc. überschritten war. Hierdurch soll eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit durch den vorhandenen Gewerbebetrieb gewährleistet werden.

Ebenso wird der Geltungsbereich auf eine an der Bahnhofsstraße gelegene Dreiecksfläche (ca. 400 m²) ausgedehnt, da diese heute schon zu Ausstellungszwecken mitgenutzt wird. Bisher war diese noch dem Straßenbaulastträger zugehörige Fläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart, da sie offensichtlich noch der ehemaligen Trasse der Bahnhofstraße entspricht.

Die Beschränkung auf betriebsgebundenes Wohnen soll aufgehoben werden, da dies schon heute nicht mehr der tatsächlichen Nutzung entspricht und es in dieser Lage des Mischge-

vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Bebauungsplanänderung soll daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

11. Erschließung und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich Pattkamp" einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

(Banken)