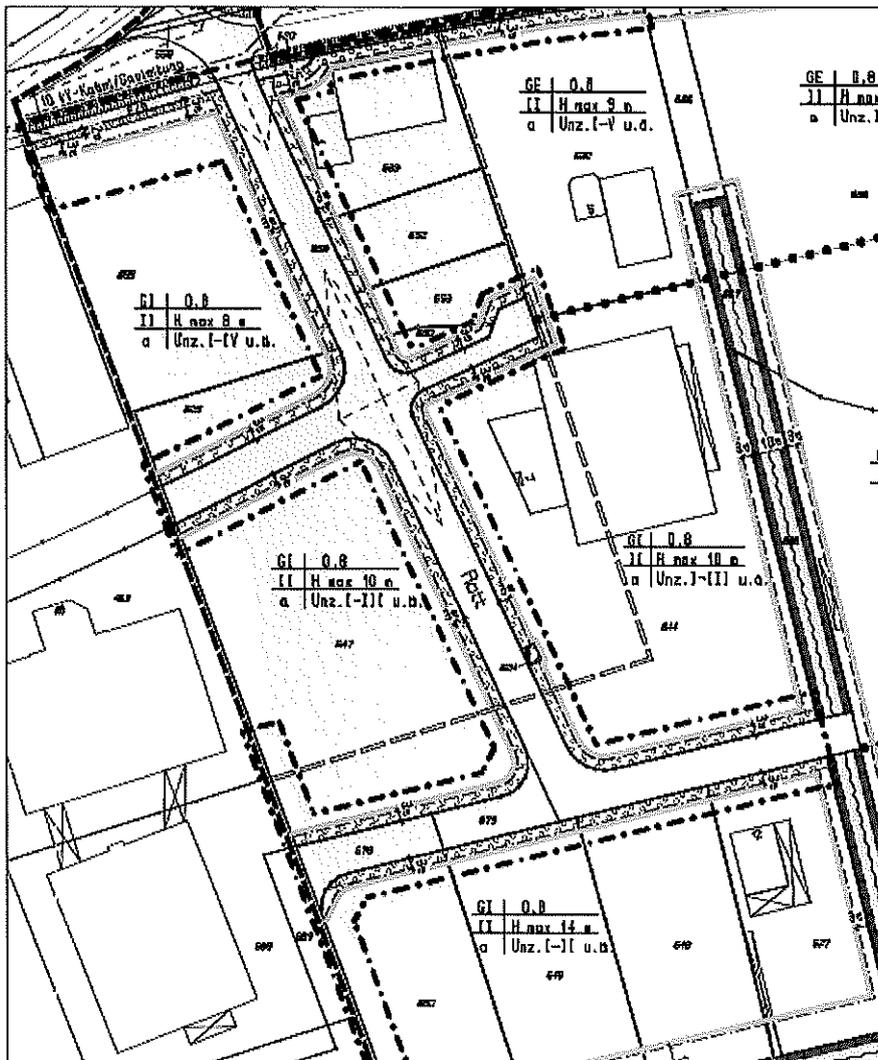




Bebauungsplan Nr. 42  
„Gewerbe- u. Industriegelände III“  
- 6. Änderung -

10.05.2013

Begründung





## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand
2. Planungsanlass und -inhalt
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planung
5. Kampfmittel / Immissionen
6. Altlasten
7. Verfahren / Umweltauswirkungen
8. Erschließung und Kosten
9. Bestandteile des Bebauungsplanes

## 1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- u. Industriegelände III“ trat mit Bekanntmachung vom 17.05.1996 erstmalig in Kraft und wurde bisher 5 x geändert; zuletzt erfolgte eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die Betriebsflächen der Fa. Nebelung.

## 2. Planungsanlass und -inhalt

Das bisher unbebaute Grundstück Rott 3 mit einer Größe von 2.078 m<sup>2</sup> soll durch die Fa. FarmSaat AG, Everswinkel, mit einem Bürogebäude und einem Lager bebaut werden.



(derzeitiger B-plan: 5 m Pflanzstreifen im Westen)

Die Vorentwurfsplanung ist bereits so konzipiert, dass für das aufstrebende Unternehmen sowohl eine Erweiterung der Bürofläche wie auch des Lagers vorgesehen ist. Der heutige Bebauungsplan sieht entlang der HAUPTERSCHLIEßUNG einen 5 m breiten Pflanzstreifen vor, der außer für Ein- und Ausfahrten von jeglichen Versiegelungen freizuhalten ist. Um Erweiterungsoptionen möglich zu machen, wurde angefragt, inwieweit mit dem Baukörper und notwendigen Stellplätzen die Baugrenze überschritten werden kann und Stellplätze auch direkt an der Straße angelegt werden können.

Da der Bebauungsplan hier eindeutige Regelungen trifft, ist nach bisherigem Planungsrecht die Erteilung einer Befreiung nicht möglich. Da es sich hier um ein vergleichsweise kleines Grundstück handelt, bei dem durch die vorgelagerten breiten Pflanzstreifen relativ viel Fläche nicht baulich nutzbar ist, wurde dies zum Anlass genommen, den Bebauungsplan diesbezüglich zu überprüfen. Damit soll nicht nur die Errichtung des Firmensitzes der FarmSaat AG in Everswinkel ermöglicht, sondern auch eine Erweiterungsoption geboten werden.

Über den konkreten Planungsanlass aus diesem Grundstück heraus wurde die Zweckmäßigkeit der nicht baulich nutzbaren „Vorgärten“ im Gewerbegebiet insgesamt bauleitplanerisch in Frage gestellt.

Die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäßen 5 m breiten Pflanzstreifen entlang der Gewerbestandstücke sollen daher in großen Teilen auf ein Mindestmaß von 3 m zurückgenommen werden, wobei bis zu 50 % dieses Streifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für Stellplätze und Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge genutzt werden können. Damit keine reinen „Pflasterwüsten“ entstehen ist der Gesamtumfang auf 50 % der an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstücksteile begrenzt. Bei der Anlage von Stellplätzen werden Baumpflanzungen nach jedem 2. Stellplatz vorausgesetzt, um einen nutzbaren, gleichzeitig aber auch städtebaulich noch ansprechend durchgrüntem Raum entlang der Straße zu erhalten. Durch Verwendung von wasserdurchlässigem Material im Bereich der Stellplätze kann Niederschlagswasser in Teilen noch ortsnah versickern, bei Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit breitem Fugenanteil sogar noch der „Grünanteil“ erhöht werden.

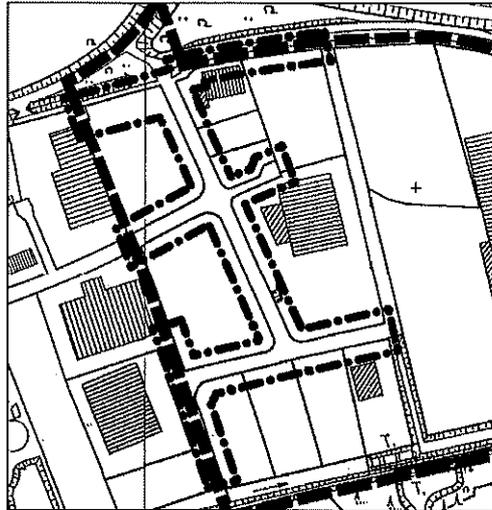
Ebenso soll im nord-westlichen Planbereich die Baugrenze bis auf 5 m an den Fuß- und Radweg gelegt werden, da der heutige Abstand von ca. 16 m einerseits nicht mehr notwendig erscheint, da die Freckenhorster Straße nach Bau der Umgehungsstraße zur Gemeindestraße herabgestuft wurde und es in diesem Bereich auch keine städtebauliche Notwendigkeit mehr für die großen Abstände und damit baulich nutzbare Flächen gibt. Hier ist – um eine einheitliche Systematik mit den weiter westlich im Geltungsbereich der Bebauungspläne 30 und 11 liegenden Grundstücken zu bekommen – entlang des Radweges ein 2 m breiter Pflanzstreifen und weitere 3 m in das Grundstück hinein die neue Baugrenze vorgesehen. Damit sind auch für dieses Betriebsgrundstück 11 m mehr Grundstückstiefe baulich nutzbar. Mit dem dann möglichen Gebäudeabstand von insgesamt dann 5 m incl. Pflanzstreifen wird ein städtebaulich notwendiger Mindestabstand zu Radweg und Hauptverkehrsstraße bei gleichzeitiger Eingrünung geschaffen. Hierin wird ein Ausgleich der Interessen der Betriebsinhaber an einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und gleichzeitig dem öffentlichen Interesse an einer verträglichen Gestaltung des Straßenraumes gesehen.

Im süd-westlichen Planbereich sollen die Baugrenzen nach Westen auf die Nachbargrundstücke „durchgezogen“ werden, da die Grundstücke mittlerweile dem gleichen Betrieb zugehörig sind und damit auch ein „Durchbau“ über ehemalige Nachbargrenzen ermöglicht werden soll, solange es sich um Eigentümeridentität handelt. Gründe für eine Beibehaltung der bisher zwischen den Grundstücken liegenden nicht überbaubaren Flächen sind nicht ersichtlich.

Die Sichtdreiecke innerhalb des bebauten Gebiets können im Straßenraum ohne weiteres eingehalten werden. Dort wo mehr Verkehrsaufkommen ist bzw. auch ein Queren des Radweges erfolgt, sind auch die Pflanzstreifen auf den Grundstücken von Sichtbehinderungen über 0,70 m freizuhalten.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Freckenhorster Straße im Norden in der Nähe zur Einmündung in die L 793 (weiter östlich) begrenzt und erstreckt sich entlang der Erschließungsstraße „Rott“. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.



#### 4. Übergeordnete Planung

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

#### 5. Kampfmittel / Immissionen

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvor-  
kommen ergeben sich für den Änderungsbereich keine Verdachtsmomente. Gleichwohl soll-  
te die Durchführung aller Bauvorhaben aber mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der  
Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände  
beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde  
Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu  
verständigen.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Nördlich  
Pattkamp“ werden keine negativen Immissionen hervorgerufen.

#### 6. Altlasten

Der Gemeinde Everswinkel sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen be-  
kannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten.  
Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Gemeinde  
und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

#### 7. Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städ-  
te vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das

Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Maßnahme dient der besseren Grundstücksausnutzbarkeit und damit auch der Innenentwicklung eines baulich bereits geprägten Bereiches. Die Fläche des Änderungsbereiches ist ca. 16.000 m<sup>2</sup> (brutto, incl. Erschließungsanlagen) groß und mit den überplanten Grundstücksbereichen (Grundfläche) damit (netto) deutlich unterhalb dieser Schwelle.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier allerdings nicht der Fall ist.

Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind 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.

## **8. Erschließung und Kosten**

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

## **9. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

  
(Banken)