



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 10
„Bergstraße“ - 11. Änderung**

Juli 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.5 Erschließung und Verkehr
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Gnegel GmbH (2017): Verkehrstechnische Stellungnahme zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ in Everswinkel, Sendenhorst, 18.04.2017.
- A.2 AKUS GmbH (2017): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bergstraße“ der Gemeinde Everswinkel, Bielefeld, 04.05.2017.
- A.3 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2016): Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ - 11. Änderung – Artenschutzfachliche Begutachtung (inklusive Protokoll Artenschutzprüfung), Warendorf, November 2016.

1. Einführung

Im Südosten der Ortslage Everswinkel befindet sich im Bereich des Eckgrundstücks Droste-Hülshoff-Straße/Hoetmarer Straße die **Lagerhalle eines ehemaligen Landhandels**. Die ursprüngliche Nutzung ist hier bereits vor Jahren aufgegeben worden. Zuletzt wurde die Halle noch in Teilen untergeordnet für die Lagerung von Baumaterialien und die Unterstellung von Fahrzeugen zwischengenutzt. Der Flächenerwerber ist hier im Frühjahr 2016 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, den Standort nach Abriss der Lagerhalle möglichst einer Wohnnutzung zuzuführen. Sein Konzept sah zunächst die Umnutzung und Neuordnung der Fläche für eine verdichtete Bebauung mit Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen und mit Anbindung an die Droste-Hülshoff-Straße im Westen vor. Die Fläche wird von den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ erfasst, der hier ein Gewerbegebiet für Betriebe mit mischgebietstypischem Emissionsverhalten festsetzt. Die Umsetzung des geplanten Projekts ist somit vom geltenden Planungsrecht nicht gedeckt.

Der Standort stellt den westlichen Teilbereich des gewerblichen Siedlungsansatzes entlang der Hoetmarer Straße (K 20) im Übergang zu kleinteiliger Wohnbebauung dar. Der aktuelle Zustand des überkommenen Gewerbestandorts ist durch **Leerstand und beginnenden Verfall** der langgezogenen Gewerbehalle sowie der nach Osten vorgelagerten Hof-/Rangierfläche geprägt. Die Fläche liegt nur ca. 10 Gehminuten vom Ortskern Everswinkel entfernt und stellt mit ihren unmittelbar angrenzenden Parzellen eine untergenutzte Restfläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs dar.

Grundsätzlich ist eine **langfristig tragfähige Nachnutzung** an diesem zentral gelegenen innerörtlichen Standort im Sinne der gesetzlich geforderten Innenentwicklung zu begrüßen und aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Aufgrund der östlich unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Lage im Einwirkungsbereich von Verkehrsrgeräuschen der Hoetmarer Straße drängt sich eine Umnutzung des gesamten Grundstücks zu Wohnzwecken nicht vorrangig auf. Insbesondere der Teilbereich entlang der Hoetmarer Straße wäre für eine gewerbliche Folgenutzung aus städtebaulicher Sicht auch gut geeignet. Insofern hat die Gemeinde für das betreffende Grundstück zunächst auch alternative gewerbliche Nachnutzungsmöglichkeiten für eine Entwicklung der Fläche im Rahmen der bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietsfestsetzung oder alternativ im Rahmen eines Mischgebiets geprüft und im Zuge dessen Kontakt zu bekannten potenziellen Interessenten und der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung des Kreises Warendorf aufgenommen. Nach intensiver Prüfung der Bedarfslage musste aber festgestellt werden, dass kurz- bis mittelfristig kein realistischer Bedarf für eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung besteht.

Angesichts der fehlenden Nachfrage für mischgebietstypischen Gewerbenutzungen an diesem Standort, ist eine Fortsetzung der Nutzung im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets oder eine tatsächliche Nutzungsmischung gemäß § 6 BauNVO kurz- und mittelfristig realistisch nicht umzusetzen. Die zeitnahe Etablierung einer geeigneten Folgenutzung ist jedoch an diesem zentral gelegenen Standort städtebaulich geboten, um eine Verfestigung des durch die Nutzungsaufgabe entstanden städtebaulichen Missstands zu vermeiden. Um eine Verträglichkeit hinzutretender Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie der Belange der benachbarten Gewerbebetriebe bezüglich deren noch bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten sicher zu gewährleisten, ist vor Einleitung des Planverfahrens eine umfassende schalltechnische Untersuchung eingeholt worden. Der Gutachter hat eine

Wohnverträglichkeit vom Grundsatz her nachgewiesen, sofern im Plangebiet entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Angesichts des fehlenden Bedarfs an entsprechenden Gewerbenutzungen sowie der gutachterlich nachgewiesenen Wohnverträglichkeit hat sich die Gemeinde daher entschieden, die beantragte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 zur Umsetzung von Wohnbebauung zu unterstützen und die Fläche als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften und Vorbelastungen fortzuentwickeln. Die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in der vorgeschlagenen Dichte kann hier grundsätzlich zu einer Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen. Die räumliche Nähe zu den zentralen Einrichtungen sowie zu Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten im Ortskern sprechen für eine entsprechende Entwicklung. In dieser innerörtlich günstigen Lage sollen darüber hinaus aber mindestens die Voraussetzungen für die Unterbringung von nicht störenden Betrieben im gesetzlichen Rahmen gemäß § 4(2,3) BauNVO gewährleistet werden.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung wurde im Zuge der Kindergartenbedarfsplanung festgestellt, dass in der Gemeinde Everswinkel ab dem Kindergartenjahr 2017/2018 weitere Betreuungsplätze erforderlich sind. Infolgedessen hat die Verwaltung dringenden Handlungsbedarf gesehen und sämtliche für den Bau einer neuen Kindertageseinrichtung in Frage kommenden Grundstücke untersucht und Gespräche mit möglichen Trägern und Grundstückseigentümern geführt. Noch während der Offenlegung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Verwaltung auch an den Investor für das Grundstück Droste-Hülshoff-Straße/Hoetmarer Straße herangetreten, um die Möglichkeit einer Kindergartenplanung an diesem Standort zu eruieren. Im Ergebnis hat sich der Investor bereit erklärt, auf seinem Grundstück neben Wohnbebauung auch einen Kindergarten zu berücksichtigen. Das Umnutzungskonzept für den Standort wurde entsprechend angepasst. Die Mehrfamilienhausbebauung ist nunmehr im südlichen Teilbereich vorgesehen, im Norden soll ein Kindergarten für vier Gruppen untergebracht werden. An der geplanten Erschließung über die Droste-Hülshoff-Straße wird vom Grundsatz her weiter festgehalten.

Darüber hinaus hat sich in der Entwurfsüberarbeitung in Abstimmung mit jeweils betroffenen Eigentümern angrenzender Grundstücke das Erfordernis zur Anpassung des Geltungsbereichs in zwei Teilbereichen herausgestellt:

- Der Abgleich der bestehenden Grundstückszuschnitte mit den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 10 hat ergeben, dass bei ausschließlicher Änderung der „Vorhabenfläche“ im Nordosten eine Gewerbe-Restfläche von rund 70 m² verbleiben würde, die Teil eines von der Gemeinde gepachteten Bolzplatzes ist. Da eine gewerbliche Nutzung hier weder in der Örtlichkeit vorhanden noch künftig umsetzbar ist, soll diese Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der bestehenden Nutzung als Bolzplatz überplant werden.
- Der benachbarte Gewerbetreibende hat den Wunsch geäußert, unter Inanspruchnahme eines 2 m breiten Grundstückstreifens der derzeitigen Gewerbebebrache die Möglichkeit einer Betriebsausfahrt auf die Hoetmarer Straße vorzusehen. Zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern ist hierzu eine privatrechtliche Einigung erfolgt. Mit Blick auf den hiervon ergänzend betroffenen Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hoetmarer Straße“ ist diese Zufahrt nur bei Änderung der dort geltenden Festsetzungen realisierbar. Die Gemeinde hat die Realisierbarkeit der gewünschten Ausfahrt gutachterlich prüfen lassen und ist im Ergebnis bereit, den

Gewerbetreibenden entsprechend zu unterstützen. In der Örtlichkeit betroffen ist der Bereich des straßenbegleitenden Fuß-/Radwegs entlang der Hoetmarer Straße, für den bisher ein Pflanzstreifen festgesetzt ist. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung soll daher über den Ausfahrtbereich hinaus der gesamte Streifen entlang der Hoetmarer Straße bis zum Kreisverkehr in den Geltungsbereich einbezogen und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Reaktivierung** einer bereits rechtskräftig überplanten Fläche im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die versiegelbare Fläche gemäß § 19(2) BauNVO liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird planerisch nicht vorbereitet oder begründet. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ soll somit im beschleunigten Verfahren **gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden die für das Plangebiet bisher jeweils geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 und seiner rechtskräftigen Änderungen sowie des Bebauungsplans Nr. 20 in der Fassung seiner rechtskräftigen 5. Änderung durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 11. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht wieder in Kraft.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ mit einer Größe von ca. 0,74 ha liegt im Südosten des Kernorts Everswinkel und umfasst die Flurstücke 935, 936, 937, 939, 958, 1024 der Flur 31 sowie teilweise der Flurstücke 297 und 902 der Flur 33 in der Gemarkung Everswinkel. Es wird im Süden von der Hoetmarer Straße (K 20) und im Westen von der Droste-Hülshoff-Straße begrenzt. Im Osten schließen Gewerbenutzungen im Gewerbegebiet Hoetmarer Straße sowie im Nordosten ein Spiel-/Bolzplatz und im Norden ein bebautes Wohngrundstück an. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ (Ursprungsplan)

Die Gemeinde Everswinkel hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ ursprünglich im **Jahr 1971** aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst auf ca. 11,1 ha i. W. den Wohnsiedlungsbereich zwischen Hoetmarer Straße, Bergstraße bis zu Elsa-Brandström-Straße und Droste-Hülshoff-Straße. Vorbereitet wurden Neubaumöglichkeiten im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) für ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie drei Mehrfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise. Dar-

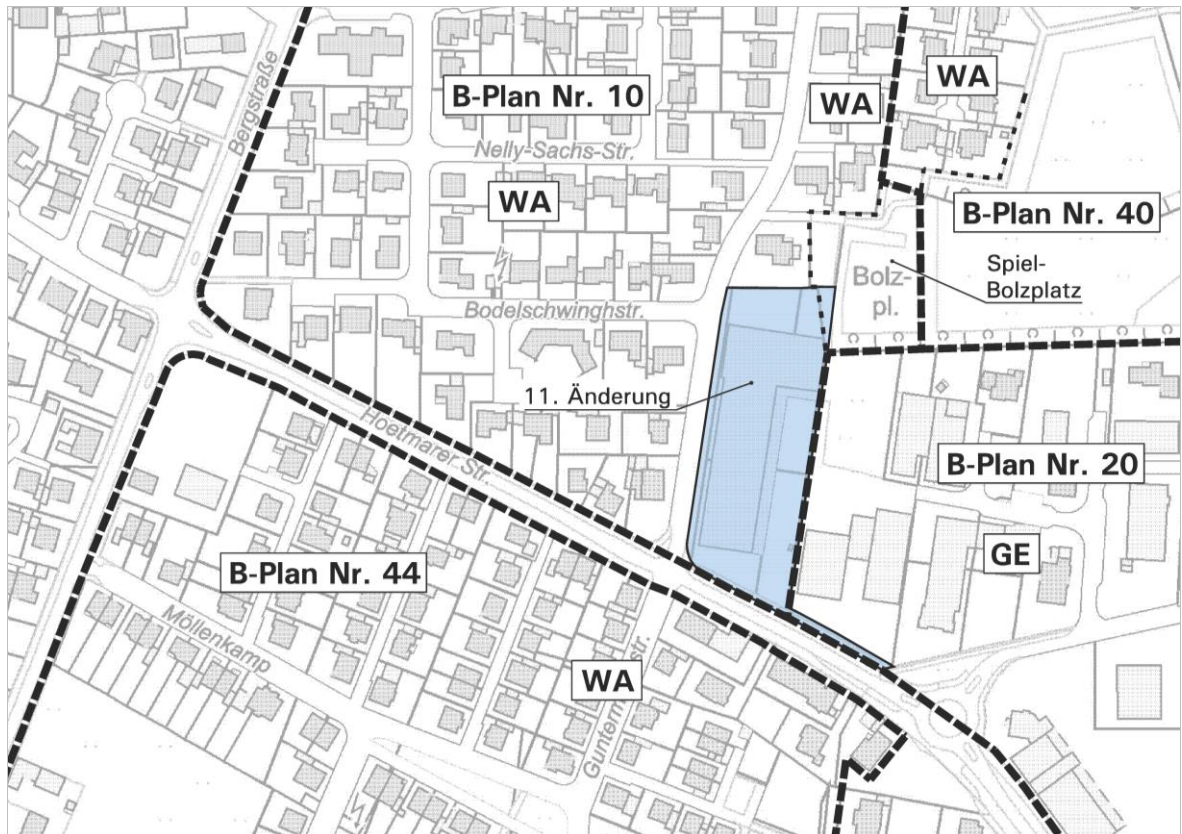
über hinaus wurde die von der vorliegenden Änderung erfasste Gewerbefläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, hier sind im Übergang zum Wohnsiedlungsbereich nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 10 ermöglicht auf dieser Fläche eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 begrenzt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist bereits durch **mehrere Änderungsverfahren** rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. Der vorliegende Änderungsbereich wird von der 8., 9. und 10. Änderung erfasst. Im Zuge der **8. Änderung** (Rechtskraft 1985) erfolgte die Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Kinderspielplatz an der Droste-Hülshoff-Straße. Ziel war es, an dieser Stelle die ergänzende Anlage eines Bolzplatzes zu ermöglichen. Durch die 9. Änderung (1990) erfolgte für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 die Neufestsetzung der zulässigen Gestaltungsvorgaben, Gegenstand der 10. Änderung (2013) war der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah-/zentrenrelevanten Sortimenten auf der gewerblich nutzbaren Teilfläche. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im südlichen Randbereich überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsplans zudem den **Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Hoetmarer Straße“** (s. Kapitel 1). Dieser setzt im Übergang zwischen Hoetmarer Straße und Gewerbegebietsflächen eine 3 m breite Anpflanzungsfläche fest und regelt die Lage von Zu-/Abfahrtbereichen der gewerblich genutzten Flächen.

Für die **angrenzenden bzw. im nahen Umfeld liegenden Bereiche**, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 10 erfasst werden, ist folgende planungsrechtliche Situation festzuhalten:

- Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Hoetmarer Straße“** in der Fassung der 5. Änderung (Rechtskraft 2013) grenzt i. W. östlich an das vorliegende Plangebiet und erstreckt sich von hier weiter in Richtung Osten und Süden. Dieser Bebauungsplan entwickelt in seinem Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO einschließlich Erschließungs- und Eingrünungsflächen auf ca. 7,3 ha. Die gewerblichen Nutzungen sind nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NW 2007 gegliedert – auf den direkt angrenzenden Flächen sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI sowie vergleichbar emittierende Betriebe/Anlagen unzulässig.
- Die südlich der Hoetmarer Straße liegenden Flächen werden vom **Bebauungsplan Nr. 44 „Möllenkamp“** überplant. Entwickelt wird hier großflächig ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Die Flächen im östlichen und nördlichen Anschluss an den Bolzplatz liegen im Geltungsbereich des **Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Kolpingstraße“**. Zulässig ist nördlich der Bolzplatzfläche ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ansonsten erstrecken sich hier Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Übersicht: Geltendes Planungsrecht; Geltungsbereich der 11. Änderung markiert (o. M.)

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** selbst ist i. W. geprägt von der langgezogenen Lagerhalle¹ des ehemaligen Landhandelbetriebs mit ca. 3.000 m² Nutzfläche, die bis vor Kurzem untergeordnet noch für die Lagerung von Baufahrzeugen/-material zwischengenutzt wurde. Die überwiegende Fläche des Plangebiets ist durch das Gebäude und durch die zugehörigen Betriebsflächen versiegelt. Der Standort ist über die im Südosten angeordnete Betriebszufahrt an die Hoetmarer Straße angebunden. Der Hallenbau erstreckt sich ausgehend von der Hoetmarer Straße auf ca. 100 m Länge entlang der Droste-Hülshoff-Straße nach Norden und weist im nördlichen Bereich einen Querriegel über die gesamte Grundstücksbreite auf. Das Gebäude besitzt ein flach geneigtes Satteldach sowie eine Fassade aus weitgehend rotem Ziegelmauerwerk. Aufgrund der Nutzungsaufgabe weist die Bausubstanz in Teilen bereits bauliche Missstände auf. Östlich des Hallengebäudes befinden sich Lager- und Rangierflächen, die ebenfalls nicht mehr bewirtschaftet, aber durch den östlich benachbarten Betrieb teilweise noch zum Rangieren größerer Fahrzeuge über eine Toröffnung mitgenutzt werden. Das Höhenniveau des Geländes fällt leicht in Richtung Norden ab.

Das Betriebsgelände ist zur Hoetmarer Straße außerhalb des Zufahrtbereichs durch verschiedenartigen dichten Strauchaufwuchs mit einzelnen zwischenstehenden größeren Nadelgehölzen in Teilen abgeschirmt, zwischen den Gehölzen und dem Baukörper

¹ Während des Planverfahrens ist hier für die spätere Planumsetzung bereits der Abriss durchgeführt worden.

liegt eine kleine Rasenfläche. Auch entlang der Droste-Hülshoff-Straße wurde die langgestreckte Halle durch eine straßenbegleitend stockende Baumreihe mit Vogelkirschen und einzelnen Eschen gut zum Straßenraum hin abgeschirmt. Direkt entlang des Gebäudes stocken wiederum einzelne Nadelgehölze. Nördlich des Gebäudequerriegels wird darüber hinaus eine kleine Gartenfläche sowie der Randbereich eines bestehenden Bolzplatzes einbezogen. Im Süden wird der entlang der Hoetmarer Straße führende Fuß-/Radweg erfasst.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: Juli 2016); Geltungsbereich der 11. Änderung markiert (o. M.)

Die städtebauliche Situation im **westlichen und nördlichen Umfeld** wird durch eine weniger dichte Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und teilweise Doppelhäusern mit Hausgärten geprägt. Mit Ausnahme der giebelständigen Baureihe östlich der Droste-Hülshoff-Straße sind die Gebäude i. W. traufständig zur jeweiligen

Erschließungsstraße angeordnet. Aufgrund des Nebeneinanders von verschiedenen geneigten Satteldächern und auch Flachdächern ist aber keine einheitliche Höhenentwicklung erkennbar. Meist sind die Häuser mit anthrazitfarbenen Dächern und Klinkerfassaden realisiert worden. Rückwärtig schließen im Nordosten ein Spiel- und ein Bolzplatz an. Die das Plangebiet im Westen begrenzende Droste-Hülshoff-Straße ist als Wohnsammelstraße zwischen der Hoetmarer Straße im Süden und der Freckenhorster Straße im Norden als Tempo-30-Zone angelegt. Der Straßenraum ist durch Aufpflasterungen und Anordnung von Pflanzinseln verkehrsberuhigt ausgebaut. Zugelassen ist die Durchfahrt nur für Pkw-Verkehr und Lkw-Anliegerverkehr. Beidseits der Straße wird ein Fußweg geführt.

Die **südlich des Änderungsbereichs** verlaufende Hoetmarer Straße hat als Kreisstraße (K 20) eine überörtliche Verbindungsfunktion. Im Bereich des Plangebiets wird beidseitig ein Fuß-/Radweg geführt, der plangebietsseitig durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennt wird. Charakteristisch für das südlich dieser Straße entwickelte Wohngebiet sind weitgehend 1 ½-geschossige Wohngebäude mit münsterlandtypischen roten/rotbunten Klinkerfassaden und 45° geneigten roten Satteldächern.

Der Siedlungsbereich **östlich des Plangebiets** ist durch verschiedenste gewerbliche Betriebe (u. a. verarbeitendes Gewerbe, Malerfachbetrieb, Kfz-Werkstatt, Vermietung von Arbeitsbühnen/Staplern) vorgeprägt. Die gewerblichen Flächen sind hier weitgehend entwickelt, lediglich im rückwärtigen Bereich ist südlich des Bolzplatzes eine knapp 0,2 ha große gewerbliche Reservefläche verblieben, für die aber ein ergänzender Hallenbau bereits genehmigt ist. Direkt angrenzend haben sich an der Hoetmarer Straße eine Edelstahlmanufaktur und rückwärtig davon ein Metallbaubetrieb angesiedelt. Die Gewerbehallen auf dem Nachbargrundstück sind in moderner Architektursprache gehalten (hier v. a. hellgraue Fassaden kombiniert mit zur Hoetmarer Straße angeordneten Glasfassaden).

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** liegt das Plangebiet im Übergang zwischen dem großflächigen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) der Ortslage Everswinkel und einem östlich hieran anschließenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Der Regionalplan ist in seiner grobmaßstäblichen Kartendarstellung nicht als parzellenscharf zu lesen. Grundsätzlich entspricht die angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter vorrangiger Berücksichtigung der Innenentwicklung. Darüber hinaus lässt die vorliegenden Planänderung durch Umpflanzung nur eine geringfügige Arrondierung der Wohnbebauung analog zu den nördlich, westlich und südlich anschließenden Siedlungsbereichen zu und unterstützt hiermit die Deckung des im Gemeindegebiet bestehenden Wohnraumbedarfs und die Schaffung dringend benötigter Kinderbetreuungsangebote. Aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Bezirksregierung Münster hat im Vorfeld des Planverfahrens dieser Einschätzung zugestimmt und dies mit Schreiben vom 18.05.2017 auch für die abgeänderte Planung nochmals bestätigt. Die geplante Innenentwicklung wird aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich zusammen mit den östlich anschließenden Flächen als gewerbliche Baufläche

dar. Das Plangebiet bildet hier den Übergang zu großflächigen innerörtlichen Wohnbauflächen im Norden und Westen sowie südlich der Hoetmarer Straße. Mit der 11. Bebauungsplanänderung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO und eines Kindergartenstandorts angestrebt, um eine dauerhafte Nachnutzung der innerörtlichen Brachfläche zu ermöglichen. Damit weicht die vorliegende Planung von den FNP-Darstellungen ab. Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Nachnutzung dieses innerörtlichen Flächenpotenzials von untergeordneter Größe innerhalb des seit vielen Jahren rechtskräftig überplanten Siedlungsraums sowie mit Blick auf die bauliche Vorprägung des unmittelbaren Umfelds durch Wohngebäude, Spielflächen und gewerbliche Nutzungen bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aber weiterhin gewahrt. Daher wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die überplante Fläche wird analog zu den unmittelbar anschließenden Wohnsiedlungsbereichen im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche sowie im Norden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/-garten dargestellt. Die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden somit künftig gemäß § 8(3) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut bzw. durch Hof-/Rangierflächen fast vollständig versiegelt und wurde in den letzten Jahrzehnten gewerblich genutzt. In den Randbereichen werden kleinflächig unversiegelte Freiflächen einbezogen. Teilweise stocken hier verschiedenartige Laub- und Nadelgehölze. Hierdurch ist eine gewisse Abschirmung der langgezogene Gewerbehalle zum Straßenraum gegeben. Südlich, westlich und nördlich schließt der Wohnsiedlungsbereich mit entsprechender Durchgrünung an, im Osten folgen intensiv genutzte Gewerbeflächen.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen weder im Plangebiet selbst noch direkt angrenzend ökologisch wertvolle Strukturen oder Elemente vorhanden. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) wie Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotop etc. finden sich weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor. Eine Betroffenheit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist somit insgesamt nicht erkennbar.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.6 Boden

Ursprünglich haben sich gemäß Bodenkarte NRW² im Plangebiet **tonige Lehm Böden** als Rendzina entwickelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in NRW**³ treffen auf diese flachgründigen Felsböden grundsätzlich zu. Sie sind aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte als sehr schutzwürdig (Stufe 2) kartiert worden. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass die Böden in dieser innerörtlichen Siedlungslage seit Jahrzehnten baulich erheblich überprägt sind und ihre Schutzfunktion an diesem Standort schon seit langer Zeit nicht mehr wahrnehmen können.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde bisher **keine Altlasten** bekannt, das östlich benachbarte gewerbliche genutzte Grundstück ist im Altlastenkataster unter der Key-Flächen-Nr. 30314 erfasst. Angesichts der gewerblichen Vorprägung hat zur Abschätzung eines ggf. möglichen Gefahrenpotenzials für eine Wohnfolgenutzung im Vorfeld der Planungen eine Ortsbegehung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf stattgefunden. Im Ergebnis liegen keine Anhaltspunkte vor, die das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderungen oder Altlast begründen. Eine gutachterliche Untersuchung ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon wird auf die nach Landesbodenschutzgesetz bestehende Verpflichtung hingewiesen, bei Erdarbeiten auftretende Anhaltspunkte auf das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Im Ergebnis sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Da **Kampfmittelfunde** jedoch nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld 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. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologisches Landesamt NRW (1991): Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

³ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **Reaktivierung und Mobilisierung des überkommenen Gewerbestandorts** zum Zweck einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung zu schaffen. Der infolge der Nutzungsaufgabe entstandene städtebauliche Missstand soll beseitigt werden, so dass die Planung zu einer Aufwertung des Standorts beitragen kann. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten Standorts unterstützt somit die **Nachnutzung eines innerörtlichen Flächenpotenzials** im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum.

Eine zumindest teilweise (klein-)gewerbliche Folgenutzung wäre an diesem Standort angesichts der Vorprägung grundsätzlich städtebaulich sinnvoll, ist aber aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage auf absehbare Zeit nicht umsetzbar (s. auch Kapitel 1). Um eine weitere Verfestigung des bestehenden städtebaulichen Missstands zu vermeiden, soll das bestehende Baurecht für eine städtebauliche Neuordnung entsprechend dem überarbeiteten Umnutzungskonzept für die Realisierung einer **verdichteten Wohnbebauung sowie den Bau eines Kindergartens** angepasst werden. Da der Wohnungsmarkt in Everswinkel derzeit ausgeschöpft ist und zudem der Bedarf an weiteren Betreuungsangeboten für Kinder im Gemeindegebiet absehbar nicht mehr gedeckt werden kann, soll insofern auch den Nachfragen nach unterschiedlichen Wohnformen v. a. im Mietwohnungssektor und nach Kindergartenplätzen nachgekommen werden.

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs sind hierbei insbesondere die **Belange der benachbarten Gewerbebetriebe angemessen einzubeziehen**. Die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen gewerblichen Wirtschaft im Rahmen des hier geltenden Planungsrechts sollen durch die hinzutretenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Darüber hinaus sind v. a. aufgrund der Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen und zur stärker frequentierten Hoetmarer Straße auch die Immissionsschutzbelange der künftigen Nutzer zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei auf der planungsrechtlichen Ebene die **Belange des Lärmschutzes**.

Der Änderungsplanung liegt ein **konkretes Umnutzungskonzept** für die verbliebene Fläche des ehemaligen Landhandels nach Abriss der Lagerhalle zugrunde. Angesichts des nach Norden hin fallenden Geländes und der anschließenden kleinteilig strukturierten Wohnbebauung soll eine Abstufung der Gebäudehöhen und -typen von Süd nach Nord umgesetzt werden. Mit dem Ziel, einen eher verdichteten Wohnraum zu schaffen, ist im südlichen Teilbereich eine vollwertige Zweigeschossigkeit mit entsprechend größeren Gebäudekubaturen vorgesehen, hieran anschließend sollen etwas kleinere Baukörper errichtet werden. Das Konzept sieht vor, kompakte nach Westen ausgerichtete Mehrfamilienhäuser mit bis zu 28 Wohnungen in unterschiedlichen Größen unterzubringen. Im Süden sind zwei Baukörper mit bis zu 8 bzw. 12 Wohneinheiten geplant. Alternativ wird im Südosten auch die Möglichkeit offen gehalten, zwei kleinere Baukörper anzuordnen. Die beiden nördlich hiervon geplanten Gebäude sollen mit jeweils bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden. Im Übergang zum bestehenden Wohnsiedlungsbereich im Norden ist der eingeschossige Kindergarten vorgesehen. Das Gebäude wird zur Droste-Hülshoff-Straße orientiert und ist für die Unterbringung von vier Kindergartengruppen dimensioniert. Rückwärtig auf dem Grundstück werden

die Außenspielflächen etc. untergebracht. Die so geplante Anordnung ermöglicht auch eine fußläufige Anbindung an den dort liegenden Spielplatz.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets ist über zwei Zufahrten auf die Droste-Hülshoff-Straße im Westen geplant. Eine Zufahrt ist für die gemeinsame Anbindung der Wohngebäude vorgesehen, zwischen den Mehrfamilienhäusern ist die zugehörige Stellplatzanlage angeordnet. Die Zufahrt auf das Kindergartengelände erfolgt im Nordwesten, einzelne Stellplätze sind im Norden sowie südlich neben dem Eingang geplant. Im Zuge der Erschließung sollen die Kirschbäume entlang der Droste-Hülshoff-Straße – angepasst an die neue Erschließungssituation – durch kleinere, straßenraumverträgliche Bäume ersetzt werden. Zum Schutz der künftigen Nutzer vor gewerblichen Immissionen ist darüber hinaus entlang der östlichen Grenze eine 5 m bzw. 3 m hohe Lärmschutzwand berücksichtigt worden.



Bebauungsvorschlag (Lageplan), Planungsgruppe Dartmann, Everswinkel, Stand: 03/2017 mit Ergänzungen gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme (o. M.)

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat alle städtebaulich verträglichen Nachnutzungsmöglichkeiten für den überkommenen Gewerbestandort intensiv geprüft (s. Kapitel 1). Im Ergebnis wird der südliche Teilbereich des Plangebiets gemäß den Planungszielen sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 und der Nachbarbebauungspläne für den nördlich, westlich und südlich anschließenden Siedlungsraum als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. So sind u. a. gemäß § 4(2) Nr. 2 BauNVO auch nicht störende Handwerksbetriebe in WA-Gebieten allgemein zulässig. Darüber hinaus können gemäß § 4(3) Nr. 2 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden (Einzelfallprüfung auf Genehmigungsebene). Die Unterbringung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen ist so im Rahmen der WA-Nutzung bei Nachfrage weiterhin möglich. Auch wenn das Umnutzungskonzept für diesen Teilbereich derzeit lediglich Wohnnutzungen vorsieht, soll die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde sowie mit Blick auf die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ausdrücklich für die angestrebte Folgenutzung angeboten werden.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dagegen grundsätzlich ausgeschlossen. Diese können dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen wegen ihres Flächenbedarfs, der gewachsenen Nachbarschaft und möglichen störenden Immissionen (Liefer-/Kundenverkehre etc.) nicht gerecht werden.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung die nach ihrer Einschätzung für das Wohnumfeld im Umfang städtebaulich vertretbare Wohndichte intensiv abgestimmt. Das Plankonzept wurde demgemäß überarbeitet. Zur Sicherung der so abgestimmten Limitierung der Wohnungsanzahl je Wohngebäude werden entsprechend differenzierte **Regelungen nach § 9(1) Nr. 6 BauGB** für die Teilflächen des WA-Gebiets in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Begrenzung wird einer zu intensiven Nutzung mit ggf. unverträglichen Auswirkungen z. B. auch auf den Stellplatzbedarf und die Verkehrsabwicklung auf der Droste-Hülshoff-Straße vorgebeugt. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Wohnbebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kindertagesstätte

Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der Standort liegt günstig im Siedlungsgrundriss und ist aus dem umliegenden Wohnsiedlungsbereich insbesondere auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen. Die Fläche ist mit ca. 3.000 m² ausreichend groß dimensioniert, um eine Betreuungseinrichtung für vier

Gruppen mit entsprechenden Außenanlagen unterzubringen. Im rückwärtigen Bereich ist zudem die Durchlässigkeit zum direkt benachbarten Spielplatz gegeben.

Die Anordnung der Einrichtung auf dem Baugrundstück und die Erschließung sind vom Grundsatz her abgestimmt, jedoch soll mit Blick auf die noch nicht abgeschlossenen Planungen die Flexibilität im Rahmen der Umsetzung erhalten bleiben. Insofern wird mit einer entsprechend größeren überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl von 0,4 ein gewisser Spielraum berücksichtigt. Die Zahl der Vollgeschosse wird bedarfsangepasst auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ein angemessener Übergang zur anschließenden Wohnbebauung kann auf dieser Grundlage gewährleistet werden. Den Mindestanforderungen bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16(3) BauNVO wird entsprochen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet und orientieren sich an den oben erläuterten Planungszielen. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im Sinne der angestrebten verdichteten Bauformen mit entsprechenden Außenflächen als Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 zugelassen, um ausreichende Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke zu wahren – auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden. Zudem entspricht die Vorgabe auch den Festsetzungen im Ursprungsplan für den anschließenden Wohnsiedlungsbereich.
- Im Sinne einer eher verdichteten Bauform mit Mehrfamilienhäusern sowie mit Blick auf die angestrebte Abstufung der Bebauungsdichte und Gebäudevolumina wird die **Zahl der Vollgeschosse** im Zusammenspiel mit den zulässigen **Gebäudehöhen** durch konkrete Regelungen zu **First-** und **Traufhöhen** festgesetzt. Volumen und Höhe der Gebäude können so sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden. Grundlage der so gewählten Vorgaben bildet das mit der Gemeinde abgestimmte Konzept des Architekten für die einzelnen Baugruppen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung der Geländehöhen vorgenommen. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan für die künftige Bebauung konkret Trauf- und Firsthöhen fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

Die Gebäude werden so im südlichen Teilbereich (WA1/2) Traufhöhen zwischen 6,0 m – 7,25 m bei Firsthöhen von bis zu 10,5 m aufweisen. Im WA3 bringen die so getroffenen Vorgaben Trauf- und Firsthöhen von maximal 6,75 m bzw. 10 m mit sich. In der Gesamtschau geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Wohnbebauung mit den getroffenen Festsetzungen hier verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Angestrebt ist die Errichtung kompakter Baukörper für eine verdichtete Bebauung mit zwischenliegender Erschließungsanlage. Die **Bauweise** wird daher als offene

Bauweise vorgegeben und mit Blick auf die großzügig gefassten Baufenster sowie die realisierte Bauweise im nahen Umfeld auf Einzelhäuser (WA2, WA3) bzw. rückwärtig auf Einzel- und Doppelhäuser (WA1) begrenzt. Die Regelungen gewährleisten hier ein städtebaulich vertretbares Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die gewachsene Nachbarschaft und eine dem Umfeld angemessene Verdichtung.

Baugrenzen setzen Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die Größe der Baufenster nimmt bereits angemessen Rücksicht auf die konkret geplante Errichtung von i. W. Mehrfamilienhäusern. Innerhalb der für eine Bebauung zulässigen Flächen besteht darüber hinaus mit Blick auf die einzelfallbezogen nachzuweisenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandflächen) ausreichend Spielraum für die Anordnung der jeweiligen Baukörper. Im Westen wird i. W. ein Abstand der Bebauung von mindestens 4 m zur Droste-Hülshoff-Straße vorgegeben, um hier eine möglichst einheitliche Raumkante der kompakten Gebäude entlang des Straßenzugs zu erhalten. Die so gewählten Abstände greifen i. W. die Gebäudekante der heutigen Lagerhalle auf. Im Ergebnis werden die Baumöglichkeiten in Kombination mit den beschränkenden Nutzungsmaßen (s. o.) hier insgesamt sinnvoll begrenzt, ohne die Flexibilität im Rahmen der Umsetzung zu stark einzuschränken.

Aufgrund der konkret festgesetzten Lärmschutzwand (s. Kapitel 5.6) löst diese keine eigenen Abstandflächen aus. Insofern wird in diesem rückwärtigen Bereich die Möglichkeit eröffnet, geringere Abstandflächentiefen zwischen Wand und Gebäude umsetzen zu können. Nach Prüfung und Erörterung der Situation mit der Genehmigungsbehörde ist es in diesem Fall vertretbar, den Abstand zwischen Wand und Gebäude auf ca. 6 m zu verringern, zumal in Richtung Wand aufgrund der Ostlage erfahrungsgemäß Erschließung und Nebennutzungen geplant werden, während sich Räume mit höheren Anforderungen an Belichtung/Besonnung eher zur West- und Südseite anbieten. Auch die Vorhabenplanung mit Stand 03/2017 sieht eine derartige Erschließung und entsprechende Grundrisslösungen vor. Weiterhin werden hinsichtlich der Belüftung bei der nicht übermäßigen baulichen Verdichtung keine Beeinträchtigungen gesehen. Im Hinblick darauf, dass es sich lediglich um einen verringerten Abstand der Wohngebäude zu einer Wand handelt, sind auch keine Konflikte im Hinblick auf Einsehbarkeit/Sozialabstand ersichtlich. Aus den genannten Gründen sowie mit Blick auf die angestrebte Innenentwicklung unterstützt die Gemeinde eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstücks in dieser innerörtlichen Lage und bewertet die geringeren Abstandflächen zwischen Gebäude und Lärmschutzwand in dieser rückwärtigen Lage als städtebaulich vertretbar.

Im Hinblick auf straßenraumwirksame Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der erschließenden Droste-Hülshoff-Straße sollen festgesetzte 3,0 m tiefe **Ausschlussflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** eine optische Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum sichern und parallel Spielraum für Durchgrünungsmaßnahmen schaffen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Ursprungsplan sind für die benachbarte Wohnbebauung nur untergeordnet örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgenommen worden. Angesichts der bereits realisierten Bebauung im Umfeld wird die Aufnahme ergänzender gestalterischer Festsetzungen für geboten erachtet. Zur Gewährleistung einer gestalterischen Einbindung der hinzukommenden Bebauung werden Regelungen getroffen, die eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper ermöglichen und Mindestanforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds sicherstellen. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Dachgestaltung

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und im Umfeld überwiegend realisierte Dachform ist das Satteldach, das entsprechend den Vorgaben in den jeweils geltenden Bebauungsplänen eine größere Bandbreite an Dachneigungen aufweist. Daneben sind teilweise auch Flachdachgebäude errichtet worden. Die für den Änderungsbereich aufgenommenen Regelungen zu **Dachformen/-neigungen der Hauptdächer** sollen in Verbindung mit den getroffenen Regelungen zu Nutzungsmaßen (s. Kapitel 5.3) zu einem städtebaulich verträglichen Einfügen der Neubebauung beitragen. Das Plankonzept basiert auf einer Baukörpergestaltung mit Sattel- und ggf. Pultdächern, welche somit als zentrale Festsetzung aufgenommen werden. Die Planänderung eröffnet folglich über die im Umfeld realisierten Dachformen hinaus einen etwas größeren Gestaltungsspielraum. Dies wird im Sinne einer modernen Bebauung und in Anlehnung an das gestalterische Gesamtkonzept des konkreten Vorhabens für städtebaulich vertretbar gehalten.

Dachaufbauten sind im Umfeld bislang nur sehr untergeordnet realisiert worden. Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten können die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente stören und optisch den Eindruck eines Vollgeschosses erzeugen. Vor diesem Hintergrund sowie mit Blick auf die zulässige Errichtung größerer Baukörper für eine verdichtete Bebauung werden Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte getroffen, die deren baulich-visuelle Unterordnung sichern sollen.

Des Weiteren werden für die Hauptgebäude mit Blick auf das Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl Vorgaben zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Sie ermöglichen die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Ausgefallene oder regional völlig untypische „bunte“ Farben (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb), die von den Herstellern zunehmend angeboten werden, entsprechen nicht den örtlichen Rahmenbedingungen und den Planungszielen der Gemeinde – sie werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung

an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Für untergeordnete Bauteile etc. werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Verwendung von Dachziegeln bei geringeren Dachneigungen ggf. problematisch sein kann und die Fernwirksamkeit i. d. R. kaum noch gegeben ist.

Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, werden wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser gewachsenen Siedlungslage grundsätzlich ausgeschlossen. Auf Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren reduzieren zwar die Pflegeintensität von Dachpfannen, haben jedoch keinen Einfluss auf deren Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss dieser Überzüge wird hier somit als vertretbar bewertet.

Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solarthermieanlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der auch hier zeitweise in einem gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen sollen diese zugelassen werden. Sie können aus energetischen Aspekten im Sinne des globalen Klimaschutzes aber auch aus Kostengründen für künftige Nutzer durch energetische Einsparungen grundsätzlich sinnvoll sein.

b) Fassadengestaltung

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die Gestaltung der Fassaden. Im Umfeld überwiegen hier die typisch münsterländischen roten bis rotbunten Backstein-Fassaden. Für ein gestalterisches Einfügen der hinzukommenden Wohnbebauung und in Anlehnung an die im Ursprungsplan diesbezüglich getroffenen Regelungen wird daher die Gestaltung der **Außenwandflächen der Hauptbaukörper** mit Mauerziegeln oder Klinkern in roten bis rotbunten Farbtönungen vorgegeben. Analog zur Dacheindeckung wird bei den Klinkerfarben auf eine genaue Definition nach RAL verzichtet, da das Ausgangsmaterial ein Naturprodukt ist und i. W. durch verschiedene Brandvorgänge seine Farbe erhält. Es gibt daher keine einheitlichen, anbieterunabhängigen Farbbezeichnungen, die in einer Festsetzung hinreichend bestimmt angewandt werden könnten. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken, sind bis zu einem maximalen Wandflächenanteil von 30 % auch andere Materialien zulässig. Glasfassaden und Fenster fallen ausdrücklich nicht hierunter. Darüber hinaus ist im WA1 und WA2 mit Blick auf die realisierte Bebauung entlang der Hoetmarer Straße auch ein weiter gefasstes Farbspektrum (z. B. grau/anthrazitfarbener Klinker) vorstellbar. Daher wird bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept der Baukörper in diesen Teilbereichen keine Einschränkung hinsichtlich der Farbwahl getroffen.

c) Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Im südöstlichen Teilbereich lässt der Bebauungsplan neben Einzel- auch Doppelhäuser zu. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist hier die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterischen Fehlleistungen durch unterschiedliche Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passenden Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper soll vorgebeugt werden.

d) Einfriedungen

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die im Bebauungsplan getroffenen rahmensetzenden Vorgaben zur Grundstückeinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sichern daher städtebauliche Qualitäten und tragen zu einem verträglichen Einfügen der hinzukommenden Bebauung in das Umfeld bei. Vergleichbare Vorgaben werden von der Gemeinde in städtebaulich ähnlichen Situationen getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

5.5 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich grenzt an einen entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereich und ist vom Grundsatz her erschlossen. Um die mit der geplanten Umnutzung verbundene neue Erschließungssituation für das Vorhabengrundstück sicher bewerten zu können, hat die Gemeinde im Zuge des Planverfahrens eine **Verkehrszählung**⁴ durchgeführt und eine **verkehrstechnische Stellungnahme** (s. Anlage A.1) eingeholt. Der Gutachter hat zum einen die Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld der geplanten Bebauung geprüft und bewertet. Zum anderen trifft er Aussagen zur Erschließung des Kindergartens sowie zur ergänzenden gewerblichen Ausfahrt auf die Hoetmarer Straße im Hinblick auf Verkehrssicherheit und erforderliche Maßnahmen im Straßenraum. Auf die jeweiligen Ergebnisse wird nachfolgend jeweils Bezug genommen.

Erschließung

Die Erschließung der hinzukommenden Bebauung erfolgt über die das Plangebiet im Westen begrenzende Droste-Hülshoff-Straße, die als Tempo 30-Zone ausgewiesen und verkehrsberuhigt ausgebaut ist und darüber hinaus Lkw-Verkehre nicht zulässt. Diese Straße ist auf Grundlage des Ursprungsplans als Wohnsammelstraße einschließlich beidseitiger Gehwege mit ca. 8 m bis 9 m Straßenraumbreite realisiert worden und gewährleistet in diesem Rahmen die Anbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz über den unmittelbar südlich gelegenen Anschluss an die Hoetmarer Straße (K 20) sowie in Richtung Norden an die Freckenhorster Straße.

Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke sowie des Kindergartens soll gemäß Plankonzept nur über die Droste-Hülshoff-Straße im Westen erfolgen. Mit Blick auf die bisherige Bebauungs- und Erschließungssituation erfolgt somit erstmals die Anbindung des Änderungsbereichs an diese Straße. Durch die geänderte Erschließungssituation ergibt sich v. a. für die westlichen Nachbarn insofern eine Veränderung in ihrem Wohnumfeld. Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung der hinzukommenden Mehrfamilienhäuser über eine gemeinsame Zufahrt vor. In Abhängigkeit von Grundstücksteilungen ist der Anschluss rückwärtiger Wohnbebauung zu einem späteren Zeitpunkt ggf. über privatrechtliche Regelungen zwischen den hiervon betroffenen Eigentümern zu sichern. Die Erschließung des Kindergartens erfolgt hiervon separat.

⁴ Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2017): Auswertung Verkehrsdaten Droste-Hülshoff-Straße, Abschnitt Hoetmarer Straße – Bodelschwingstraße, Verkehrszählung im Zeitraum 28.03.2017-04.04.2017.

Um die Lage der künftigen Zu-/Abfahrten gegenüber der Nachbarschaft eindeutig zu verorten, werden diese im Bebauungsplan mittels **Zu-/Abfahrtbereichen** bzw. ergänzenden **Zu-/Abfahrtsverboten** entlang der Droste-Hülshoff-Straße sowie weiterführend im Kreuzungsbereich zur Hoetmarer Straße geregelt. Die Breite der Zufahrten ist ausreichend dimensioniert, so dass bei Projektrealisierung noch ausreichend Spielraum auch im Hinblick auf die Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück besteht.

Entlang der Hoetmarer Straße werden Einschränkungen der Zufahrtmöglichkeiten für den Vorhabenbereich mit Blick auf die Option der Ansiedlung von ggf. WA-verträglichem Gewerbe (s. Kapitel 1 und 5.1) und der heute bestehenden Zufahrt nicht für erforderlich gehalten. Mögliche Zufahrten und Stellplätze sollen hier auch mit Blick auf die Wohnnachbarschaft der Droste-Hülshoff-Straße weiterhin zur Hoetmarer Straße angeordnet werden können.

Für die ergänzend in den Geltungsbereich einbezogene Fläche des Fuß-/Radwegs entlang der Hoetmarer Straße werden die bisher geltenden Zu-/Abfahrtregelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 übernommen. Hiervon ausgenommen wird der Bereich der neu ermöglichten Ausfahrt vom benachbarten Gewerbegrundstück (s. Kapitel 1) – hier wird das bestehende Zu-/Abfahrtsverbot im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht um 3 m zurückgenommen. Ergänzend zu den privatrechtlichen Regelungen wird zudem ein entsprechendes **Fahrrecht** auf einer Breite von 2 m im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Realisierbarkeit dieser Ausfahrt für Lkw wurde mit Blick auf die Lage zwischen der festgesetzten 5 m hohen Lärmschutzwand und dem benachbarten Gewerbebau durch einen Verkehrsgutachter geprüft (s. Anlage A.1). Im Ergebnis sind Umbaumaßnahmen im Bereich der Hoetmarer Straße (Verbreiterung Borsteinabsenkung, Fällung von zwei Straßenbäumen) erforderlich. Die Einsehbarkeit von Fuß- und Radweg sowie der Fahrbahn ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen aber weiterhin gegeben, so dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

Verkehrsmengenentwicklung/Leistungsfähigkeit der Droste-Hülshoff-Straße

Im Rahmen der o. g. Verkehrszählung wurden maximal 750 Fahrzeuge gezählt (darunter waren ca. 180 Radfahrer). Im Sinne einer Plausibilitätsprüfung hat der Gutachter darüber hinaus die Zählraten mit einer Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff verglichen. Im Umfeld werden ca. 100 Wohngebäude erschlossen, die hiernach überschlägig ein Verkehrsaufkommen von ca. 980 Kfz/Tag erzeugen können. Um bei den Berechnungen „auf der sicheren Seite“ zu liegen, hat der Gutachter seiner Prüfung im Ergebnis nicht die einmalig ermittelten Zählwerte, sondern das überschlägig höhere Verkehrsaufkommen für die Bestandssituation zugrunde gelegt. In seiner Prognose berücksichtigt der Gutachter zudem eine pauschale Verkehrsmengenzunahme von 20 %, so dass bezüglich der **langfristigen Bestandsverkehre ca. 1.180 Kfz/Tag** in Ansatz gebracht werden.

Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine Bebauung mit maximal 28 Wohneinheiten sowie einen Kindergarten für bis zu vier Gruppen zu, insofern ist künftig mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Langfristig, bei vollständiger Realisierung der Wohngebäude geht die verkehrliche Untersuchung von vier Fahrten pro Tag und Wohneinheit, einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen, einem Anteil der Pkw-Wege von 70 % und einer pauschalen Verkehrsmengenzunahme von 20 % aus, so dass durch die neue Wohnbebauung rund 240 Pkw/Tag hinzukommen können. Des Weiteren geht der Gutachter für den Kindergarten von 4 Gruppen, einer

Gruppengröße von 20 Kindern und täglich 2 Wegen pro Kind aus. Sofern 70 % aller Kinder mit dem Pkw gebracht und abgeholt werden, können so maximal 112 Fahrbewegungen am Tag erzeugt werden. In der Gesamtschau ergeben sich für den **planinduzierten Verkehr rund 350 Kfz/Tag**.

Insgesamt können die Verkehrsmengen auf der Droste-Hülshoff-Straße langfristig am Tag bis zu rund 1.530 Kfz und rund 300 Kfz in der Spitzenstunde erreichen. Nach einschlägigen Regelwerken können Wohnstraßen Verkehrsstärken bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde gut aufnehmen. Im Ergebnis beurteilt der Gutachter die zukünftige Situation hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auch bei den sehr konservativen Berechnungen insgesamt als „gut“. Die Gemeinde schließt sich nach Prüfung der gutachterlichen Ergebnisse dieser Bewertung an, mit Blick auf die örtliche Erschließungssituation ist die Droste-Hülshoff-Straße im Bereich des Plangebiets ebenso wie der Einmündungsbereich zur K 20 ausreichend leistungsfähig, um die hinzukommenden Verkehre an dieser Stelle aufzunehmen. Die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf hat dies im Verfahren bestätigt.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen, sie sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen und in Abhängigkeit der hinzukommenden Wohneinheiten bzw. der Kindergartengröße jeweils in ausreichender Zahl im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Einschränkungen erfolgen lediglich aus stadtgestalterischen Gründen im Randbereich zur Droste-Hülshoff-Straße, um den heutigen Charakter entlang dieser Straße zu wahren (s. Kapitel 5.3). Eine ausreichende Flexibilität zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist somit insgesamt sichergestellt.

Vorsorglich wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung die Abwicklung der Hol-/Bringverkehre für den Kindergarten geprüft. Mit Blick auf hierfür erforderliche Stellplätze beurteilt der Gutachter in Anlehnung an Richtzahlen für Kindergärten 4 Stellplätze für Besucher zzgl. Mitarbeiterstellplätzen für ausreichend. Diese können mit Blick auf die verfügbare Flächengröße sowie die flexibel gehaltenen Regelungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich gut untergebracht werden. In Spitzenzeiten und bei besonderen Anlässen bestehen weitere Parkmöglichkeiten im angrenzenden Straßenraum. Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass abweichend vom gutachterlich berücksichtigten Maximalansatz (112 Pkw/Tag, s. oben) angesichts der Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs und der guten Erreichbarkeit des Standorts zu Fuß oder mit dem Fahrrad auch weniger Kinder mit dem Pkw gebracht werden. Konflikte bzgl. der Abwicklung der Hol-/Bringverkehre werden insofern nicht gesehen. Um die Parkvorgänge im Bereich des Kindergartens zu erleichtern, empfiehlt der Gutachter ergänzend, ein bestehendes Pflanzbeet im Straßenraum zurückzubauen – dies ist sachgerecht auf Grundlage der konkreten Projektplanung im Zuge der Umsetzung zu klären.

Fußgänger und Radfahrer

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben weiterhin bestehen. Entlang der Droste-Hülshoff-Straße wird beidseitig ein Fußweg geführt. Die Verkehrssicherheit in Verbindung mit künftigen Grundstückszufahrten ist im Zuge der Umsetzung weiterhin zu gewährleisten.

Der südlich entlang der Hoetmarer Straße führende öffentliche Geh-/Radweg verläuft im Änderungsbereich auf privaten Flächen und ist durch einen Pachtvertrag gesichert. Im Zuge des Änderungsverfahrens strebt die Gemeinde die Übernahme der zum Vorhabenbereich gehörenden westlichen Teilfläche an. Im hieran östlich anschließenden Bereich des Gewerbegebiets wird dieser Weg gemäß Bebauungsplan Nr. 20 bislang als Anpflanzungsfläche festgesetzt und soll im Zuge der vorliegenden Planung im Sinne der Klarstellung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten zurückgenommen werden. Der bestehende Fuß-/Radweg wird somit insgesamt als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt, eine Betroffenheit privater Belange wird angesichts der bestehenden Pachtvereinbarungen und der schon heute bestimmungsgemäßen Nutzung nicht gesehen.

ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Regionalbus-Linie R 22/R 23 sowie den Schnellbus S 20 in Richtung Warendorf, Freckenhorst und Münster. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen an der Freckenhorster Straße („Droste-Hülshoff-Straße“) sowie an der Bergstraße („Hoetmarer Straße“) im fußläufigen Umfeld. Einzelne Schulbuslinien auf dem Hauptstraßennetz ergänzen das ÖPNV-Angebot. Der Bürgerbus Sendenhorst-Hoetmar-Everswinkel (B1) hält an der Rosenstraße.

5.6 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an die als Kreisstraße klassifizierte Hoetmarer Straße (K 20) mit entsprechend höherer Verkehrsbelastung. Im Osten hat sich das „Gewerbegebiet Hoetmarer Straße“ auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 20 entwickelt. Zudem befindet sich im Nordosten ein Bolzplatz. Angesichts dieser örtlichen Gegebenheiten und der geplanten stärker schutzbedürftigen Folgenutzung auf der bisher gewerblich nutzbaren Fläche sind aus Sicht des Immissionsschutzes insofern die Aspekte **Straßenverkehrslärm**, **Gewerbelärm** und **Sportlärm** von Bedeutung. Zur Klärung dieser Fragen wurde ein schalltechnisches Gutachten (s. Anlage A.2) eingeholt, das im Zuge des Verfahrens unter Zugrundelegung des angepassten Plankonzepts entsprechend neu gefasst wurde. Die Gemeinde hat das Gutachten nach Prüfung für nachvollziehbar und plausibel bewertet und der vorliegenden Änderungsplanung zugrunde gelegt.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohnverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei im Allgemeinen auf die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen werden. Diese auch in der Rechtsprechung allgemein anerkannten idealtypischen Orientierungswerte sollen hier i. W. den Beurteilungsrahmen der Wohn- und Nachbarschaftsverträglichkeit der vorliegenden Änderungsplanung bilden.

Straßenverkehrslärm – Einwirkungen auf das Plangebiet

Der Gutachter hat den durch den Kfz-Verkehr auf Hoetmarer Straße (K 20) und Droste-Hülshoff-Straße verursachten Verkehrslärm für den Änderungsbereich ermittelt. Dabei erfolgte die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der K 20 auf Grundlage von amtlichen Zählraten, die vom Landesbetrieb Straßen.NRW im Jahr 2010 ermittelt wurden. Diese Ausgangsdaten werden im Gutachten pauschal um 20 % erhöht, damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben (Berücksichtigung von Verkehrsschwankungen/-steigerungen). Der Berechnung der Verkehrslärmgeräusche der Droste-Hülshoff-Straße für den Straßenabschnitt zwischen Hoetmarer Straße und Kolpingstraße hat der Gutachter die Verkehrsmengen der verkehrstechnischen Stellungnahme (s. Anlage A.1) zugrunde gelegt. Die in das Gutachten eingeflossenen Verkehrsmengen sind hier insgesamt konservativ gerechnet, um schalltechnisch „auf der sicheren Seite zu sein“.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. In Teilbereichen liegt die Geräuschbelastung allerdings über den WA-Werten. Übertragen auf die konkrete Planung lassen sich die gutachterlichen Ergebnisse bei freier Schallausbreitung innerhalb des Änderungsbereichs wie folgt zusammenfassen:

- Während der **Tagzeit** werden die idealtypischen Pegel nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von ≤ 55 dB(A) innerhalb überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche und des WA3 sowie im Nordosten der Teilflächen WA1/WA2 eingehalten. Der Randbereich entlang der Droste-Hülshoff-Straße sowie die verbleibenden bebaubaren Bereiche innerhalb der Teilflächen WA1/WA2 sind mit Werten bis ≤ 60 dB(A) mischgebietstypisch vorbelastet. Im Nahbereich der K 20 werden Werte ≤ 65 dB(A) erreicht – dies betrifft i. W. die nicht überbaubaren Flächen, lediglich im südwestlichen Eckbereich des Baufensters im WA1 sind Werte bis ≤ 61 dB(A) möglich. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (64 dB(A)) wird aber auch hier eingehalten.
- In der **Nachtzeit** werden die idealtypischen WA-Werte von ≤ 45 dB(A) in der nördlichen Plangebietshälfte weitgehend eingehalten, in den Randbereichen entlang der Droste-Hülshoff-Straße aber leicht überschritten (≤ 50 dB(A)). In den Teilbereichen WA1/WA2 werden innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen mit bis ≤ 50 dB(A) idealtypische Mischgebietswerte eingehalten. Im Süden in einer Tiefe von ca. 10-15 m von der Hoetmarer Straße hat der Gutachter für die überbaubaren Flächen Werte bis zu ≤ 53 dB(A) ermittelt – damit bewegen sich die Werte oberhalb des idealtypischen MI-Werts, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (54 dB(A) nachts) wird jedoch auch hier eingehalten.

Die städtebaulichen Gründe, die insgesamt für die Etablierung einer Wohnfolgenutzung sowie die Unterbringung eines Kindergartens auf dem ehemals gewerblich genutzten, innerörtlichen Standort sprechen, sind bereits umfassend in dieser Begründung dargelegt worden (Beseitigung städtebaulicher Missstand, sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung, Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Kinderbetreuungsplätzen, fehlender konkreter Bedarf für gewerbliche Folgenutzung). Ein Verzicht auf die ergänzende Wohnbebauung und den Kindergartenneubau stellen mit Blick auf die mit der Planung angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen für diesen innerörtlichen Standort keine Option dar.

Die vorliegende Planung hat die **bestehende Vorbelastung** aber grundsätzlich zu berücksichtigen. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gewährleistet ist, hier besteht in der Bauleitplanung ein Abwägungsspielraum für die Kommune. Lärmbelastungen, bei denen in der Rechtsprechung regelmäßig von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen wird (Dauerschallpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts), werden vorliegend deutlich unterschritten.

Mit der Planung wird eine Nachnutzung durch ergänzende Wohnbebauung in untergeordneter Größe und durch den Neubau eines Kindergartens vorbereitet. Sowohl Wohnnutzungen als auch Verkehrswege sind in dieser gewachsenen Siedlung bereits angrenzend vorhanden. Insbesondere beidseits der vorbelasteten Kreisstraße bestehen seit vielen Jahren rechtskräftig überplante und realisierte Wohngebiete. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten sind hier somit weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht vollständig eingehalten werden.

Der hier gewachsene Siedlungsbereich ist kleinteilig strukturiert. Aktiver Lärmschutz (Wand/Wall) zum Schutz der künftigen Wohnbebauung entlang der Hoetmarer Straße ist in dieser gewachsenen Siedlung realistisch nicht umzusetzen. Auch ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Kreisstraße ist mit Blick auf die örtlichen Strukturen und die nur begrenzt verfügbare Flächengröße aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden daher angesichts der bestehenden Vorbelastung auf Grundlage der o. g. schalltechnischen Untersuchung und gutachterlichen Empfehlungen **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Kreuzungsbereich, des hier insgesamt höheren Verkehrsaufkommens und der umgebenden Bebauung ergeben sich innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Situationen hinsichtlich Lärmbelastung und -ausbreitung in den einzelnen Geschossebenen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfolgte daher eine geschossbezogene Ermittlung von Lärmpegelbereichen. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Nutzer im Plangebiet werden diese geschossübergreifend zusammengefasst und im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung und -Ausdehnung“ in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können so sicher gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III und IV zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Die DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die verbleibenden Flächen innerhalb der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche I und II umfassen i. W. diejenigen Bereiche, in denen die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten werden. Ergänzende Regelungen im Bebauungsplan sind hier nicht erforderlich. Der Gutachter weist zudem darauf hin, dass auch für den Lärmpegelbereich III i. d. R. bereits ortsübliche

Bauweisen und handelsübliche Baumaterialien ausreichen, um im Gebäudeinneren gesunde Wohnverhältnisse zu bewirken. Angesichts der bestehenden Vorbelastung entscheidet sich die Gemeinde jedoch vorsorglich für die o. g. textliche Vorgabe innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Erfahrungswerte zeigen, dass aufgrund der geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei neuen Gebäuden regelmäßig Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden und somit in den Lärmpegelbereichen I bis III gegenüber den Wärmeschutzanforderungen i. d. R. keine weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen können in vorbelasteten Situationen zu einer ausreichenden Belüftung von schutzwürdigen Räumen beitragen. Angesichts der geplanten Orientierung der Gebäude zur Droste-Hülshoff-Straße sowie der für das Dachgeschoss ergänzend geregelten Einschränkung für die Grundrissgestaltung zum Schutz vor Gewerbelärm (s. u.) wird die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen für Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für im Allgemeinen tagsüber genutzte Wohnräume wird dagegen davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen zum passiven Schallschutz ausreichen, um gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der künftigen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Die vom Gutachter ermittelten Werte zeigen, dass auch in den stärker belasteten Teilbereichen WA1 und WA2 mit Ausnahme der untergeordneten Teilfläche im Nahbereich der K 20 mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Die Nutzung der Außenwohnbereiche im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich.

Kindergärten als sozialen Zwecken dienende Anlagen sind gemäß BauNVO grundsätzlich sowohl in Wohn- als auch in Mischgebieten allgemein zulässig. In Anbetracht der gemäß Gutachten innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche vorherrschenden idealtypischen WA-Werte während der Tagzeit sind hier keine Anhaltspunkte für einen Nutzungskonflikt aufgrund einwirkender Verkehrsräusche erkennbar.

Im Ergebnis folgt die Gemeinde der Auffassung des Schallgutachters und bewertet die Umnutzung dieser durch Verkehrslärm teilweise vorbelasteten Fläche für eine Wohnbebauung sowie für einen Kindergarten unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar. Den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann insgesamt entsprochen werden.

Straßenverkehrslärm – Verkehrslärmauswirkungen

Angesichts der geplanten Erschließung über die Droste-Hülshoff-Straße werden hier künftig erstmals Ein-/Ausfahrten von den Grundstücken erfolgen. Darüber hinaus werden durch die hinzukommende Bebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern auch mehr Pkw über die Droste-Hülshoff-Straße abgeleitet werden. Der Schallgutachter berücksichtigt diese Mehrverkehre in seiner Untersuchung bereits durch eine pauschale Erhöhung der zugrundegelegten Kfz-Werte von 20 % für die Hoetmarer Straße bzw. durch die Zugrundelegung der prognostizierten, sehr konservativ ermittelten Gesamtverkehre gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme (s. Kapitel 5.5 und Anlage A.1). Die Ergebnisse zeigen, dass an der Bestandsbebauung tags/nachts auf der straßenzugewandten Gebäudefassade im stärker belasteten 1. Obergeschoss mit ≤ 60 dB(A) tags und ≤ 50 dB(A) nachts mischgebietstypische Werte erreicht werden. Nach Rücksprache mit dem Gutachter bewirkt der hinzukommende Verkehr von täglich ca. 350 Kfz rechnerisch eine Pegelzunahme von maximal 1 dB(A), während der Nachtzeit ist diese Zunahme aufgrund des dann nicht stattfindenden Kindergartenverkehrs noch geringer. Damit wird die menschliche Hörbarkeitsschwelle, die bei 2-3 dB(A) liegt und im Regelfall bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens angenommen werden kann, nicht erreicht. Die im Gutachten ermittelte, über den idealtypischen WA-Werten liegende Vorbelastung an der Bestandsbebauung ist insofern bereits heute vorhanden, eine maßgebliche Veränderung durch die Planung wird nicht bewirkt. Im Ergebnis hat diese 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 keine relevanten Lärmauswirkungen, die Verkehrslärmsituation bleibt qualitativ unverändert. Diesbezüglich weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Gewerbelärm

Im benachbarten „**Gewerbegebiet Hoetmarer Straße**“ (Bebauungsplan Nr. 20, s. Kapitel 3.1) ist die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzungen nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NW 2007 gegliedert. Auf den direkt angrenzenden Flächen sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI sowie vergleichbar emittierende Betriebe/Anlagen unzulässig. Für den überplanten Standort selbst waren gemäß Bebauungsplan Nr. 10 im Übergang zu den Wohnsiedlungsbereichen bisher Betriebe mit mischgebietstypischem Emissionsniveau zulässig.

Die mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 vorbereitete Wohnnutzung rückt nunmehr näher an das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) heran als bestehende ausgewiesene Wohngebiete im Umfeld. Daher wurde im Rahmen des o. g. Schallgutachtens untersucht, welche Gewerbelärmpegel durch die Betriebe des benachbarten Gewerbegebiets auf das Plangebiet wirken und welche Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbebauung erforderlich sind, damit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten zugrunde gelegt. Der Gutachter hat seinen Ermittlungen für die beiden angrenzenden metallverarbeitenden Betriebe konkrete schalltechnische Ansätze zu den Betriebsabläufen und den konkreten Schallquellen, den baulichen Anlagen sowie den Rangier- und Fahrbewegungen auf den Außenflächen zugrunde gelegt. Hierbei sind neben den derzeitigen Betriebsabläufen auch der bereits genehmigte, aber noch nicht umgesetzte Bau einer neuen Lager- und Produktionshalle auf der benachbart verbliebenen Reservefläche sowie die Angaben der Betriebe hinsichtlich eines künftigen Nachtbetriebs berücksichtigt worden. Für die gewerblichen Nutzungen im weiteren Umfeld hat der Gutachter das Geräusch-Emissionsverhalten für GE-typische Betriebe zugrunde gelegt. Mit Blick auf die

bestehenden gewerblichen Nutzungen und die Berücksichtigung der konkreten Angaben der i. W. von der Planung betroffenen Unternehmen hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklungsabsichten bewertet die Gemeinde den so gewählten Ansatz grundsätzlich für geeignet, um die vorhandenen Nutzungen und deren realistische Entwicklungsoptionen mit den gewählten Eingangsdaten angemessen und belastbar zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht ohne Weiteres in allen Bereichen des Plangebiets gegeben sind. Die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts werden ohne ergänzende Schallschutzmaßnahmen insbesondere im zentralen Bereich des Plangebiets überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsbereich sicherstellen zu können ohne die benachbarten Betriebe einzuschränken, ist daher die Aufnahme von **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** in den Bebauungsplan geboten. Der Gutachter hat hierzu ermittelt, dass eine durchgehende Lärmschutzwand von ca. 114 m Länge (ausgehend von der südlichen Gebäudefassade des direkt benachbarten Betriebsgebäudes in Richtung Norden) mit Höhen von 5 m (Wandabschnitt im Bereich der Teilflächen WA1/WA3) bzw. 3 m (Wandabschnitt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche), eine Minderung der Geräuschemissionen in der Art bewirkt, dass:

- im **Erdgeschoss** mit Beurteilungspegeln tags/nachts von $\leq 50/37$ dB(A) die WA-typischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden;
- im **1. Obergeschoss** der WA-Tagesrichtwert mit ≤ 53 dB(A) eingehalten wird, der WA-Nachtrichtwert mit Beurteilungspegeln zwischen < 35 bis < 40 dB(A) eingehalten bzw. am östlichen Rand der überbaubaren Flächen ausgeschöpft sowie in unmittelbaren Eckbereichen der Baufenster im WA1 und WA3 auch geringfügig um < 1 dB(A) überschritten wird;
- im **2. Obergeschoss** überwiegend Beurteilungspegel tags/nachts $\leq 55/40$ dB(A) erreicht werden, jedoch im östlichen Randbereich Pegel bis zu $\leq 60/45$ dB(A) zu verzeichnen sind.

Die Gemeinde folgt den Empfehlungen des Gutachters und entscheidet sich zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, eine **Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen** in den Bebauungsplan aufzunehmen. Um eine Einschränkung der benachbarten Betriebe zu vermeiden, werden die Schallschutzmaßnahmen so geregelt, dass an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Zum Schutz der ersten und zweiten Geschossebene erfolgt die **Festsetzung einer Lärmschutzwand** entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Lage, Höhe und konkrete Ausführungsmaßgaben zur Schallminderung werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich definiert. Zusätzlich wird als „**aufschiebend bedingte Festsetzung**“ gemäß **§ 9(2) Nr. 2 BauGB** geregelt, dass das Wohnen gemäß § 4 BauNVO sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zur Kinderbetreuung erst zulässig sind, wenn die gesamte Lärmschutzanlage mit den jeweils festgesetzten wirksamen Höhen hergestellt ist. Erst zu diesem Zeitpunkt kann die abschirmenden

Schallschutzfunktion und damit gesundes Wohnen bzw. eine vergleichbare Nutzung gewährleistet werden.

Mit der festgesetzten Schallschutzanlage können gemäß Gutachten die Erdgeschoss-ebene sowie das 1. Obergeschoss wirkungsvoll geschützt werden. Insofern sind die getroffenen Regelungen auch geeignet, um die Nutzung als Kindergarten konfliktfrei mit dem benachbarten Gewerbe umzusetzen. Für den Schutz darüber liegender Geschossebenen ist diese Maßnahme nicht geeignet. Die gutachterlich ermittelte Höhenbeschränkung wird in den hiervon betroffenen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets durch die **Begrenzung auf zwei Vollgeschosse** (s. Kapitel 5.3) berücksichtigt. Mit Blick auf die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist eine Nutzung des Dachraums aber darüber hinaus grundsätzlich möglich, solange hier kein Vollgeschoss entsteht. Daher wird auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen ergänzend eine **Einschränkung für die Grundrissgestaltung bei ausgebautem Dach-/Staffelgeschoss in der dritten Geschossebene** als weitere Schutzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Sinne der architektonischen Selbsthilfe sind Fenster von nach TA Lärm schutzbedürftigen Räumen (u. a. Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) in dieser Geschossebene abgewandt von der Lärmquelle nur auf der Westseite der Gebäude anzuordnen. An allen übrigen Fassadenseiten sind nur untergeordnete Räume (z. B. Badezimmer, Flure) zulässig, da diese nach TA Lärm nicht als Immissionsort zu bewerten sind. Die Immissionsschutzbehörde des Kreises hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Küchenräume hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit unterschiedlich zu werten sind. Sofern Küchen nicht nur zum Zubereiten von Mahlzeiten, sondern auch zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind (z. B. sog. Wohnküchen, vorhandene Sitzgelegenheiten) sind diese als schutzbedürftiger Raum zu berücksichtigen. Die jeweilige Schutzbedürftigkeit von Räumen ist einzelfallbezogen auf Grundlage konkreter Objektplanungen im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter, dass im 1. Obergeschoss innerhalb der nachts höher als WA-typisch belasteten Teilflächen ebenfalls Immissionsorte der TA Lärm vermieden werden sollten. Da hiervon lediglich sehr untergeordnet zwei Gebäudeecken betroffen sein können drängt sich die Unterbringung schutzbedürftiger Räume bzw. die Anordnung zugehöriger Fassadenöffnungen hier nicht auf. Eine entsprechende Regelung auf Bebauungsplanebene wird insofern für entbehrlich erachtet. Zur umfassenden Information wird auf die betroffene Teilfläche durch eine Kennzeichnung in der Plankarte hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung bestehen ausreichend Spielräume, um – sofern mit Blick auf die betroffenen Eckbereiche in deutlich untergeordneter Größe erforderlich – im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ auf diese vorbelastete Situation zu reagieren.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze sowie ergänzenden Regelungen für die Dachgeschossnutzung eine sinnvolle und fachgesetzlich wie städtebaulich in der Abwägung vertretbare Lösung gefunden worden ist. Im Ergebnis können mit den festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsbereich sichergestellt und Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet vermieden werden.

Sportlärm

Der Bolzplatz ist im Rahmen der 8. Änderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 einbezogen worden (s. Kapitel 3.1). In diesem Rahmen wurde die Wohnverträglichkeit zu den bereits damals im Norden und Westen der Anlage nächstgelegenen vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzung (ca. 20-25 m) berücksichtigt. Die Nutzergruppen des Bolzplatzes sind hier auf Kinder bis 14 Jahre beschränkt, eine Nutzung ist täglich zwischen 8-12.30 Uhr sowie zwischen 15-19 Uhr möglich.

Gesunde Wohnverhältnisse sind auch für die neu entstehende Nachbarschaft aus Bolzplatz und Wohnnutzungen zu gewährleisten. Der Gutachter hat daher die vom Bolzplatz ausgehenden Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Zugrundelegung der o. g. Rahmenbedingungen für die relevante Tagzeit ermittelt und bewertet. Die vom Gutachter im Rahmen der Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tags (WA: 55 dB(A) / MI: 60 dB(A)) entsprechen in ihrer Größenordnung den jeweiligen Orientierungswerten des Beiblatts der DIN 18005.

Bei freier Schallausbreitung innerhalb des Änderungsbereichs hat der Gutachter für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teilflächen Werte ≤ 50 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete wird somit eingehalten. Auf der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten werden Werte zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) erreicht. Hier wird mindestens der Orientierungswert für Mischgebiete sicher eingehalten. Konflikte der hinzukommenden Nutzungen im Rahmen eines WA sowie zur Kinderbetreuung mit der Bolzplatznutzung im heute zulässigen Rahmen werden angesichts der ermittelten Geräuschpegel im Ergebnis nicht erwartet.

Sonstige Immissionen

Beeinträchtigungen aufgrund von **Lichtimmissionen** durch ein- und ausfahrende Pkw werden für die gegenüber den beiden Zu-/Ausfahrtbereichen liegenden Grundstücke aufgrund dort bestehender Eingrünungen oder Grundstücksausfahrten nicht erwartet.

Geprüft wurde zudem, ob angesichts der benachbarten Gewerbenutzungen weitere Immissionen wie **Stäube oder Gerüche** auf die heranrückende Wohnbebauung einwirken können. Der Bebauungsplan Nr. 20 beschränkt die zulässigen Nutzungen bereits mit Blick auf die im Umkreis vorhandene Wohnbebauung auf Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (2007) und berücksichtigt damit grundsätzlich alle potenziellen gewerblichen Emissionen, wie z. B. Schall, Geruch, Erschütterungen. Zulässig sind demnach in den einzelnen GE-Teilflächen nur Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen, die in den Abstandsklassen VI bzw. VII aufgeführt sind sowie bezüglich ihrer Emissionen gleich zu beurteilende Anlagen. Der Schutzradius für diese Abstandsklassen beträgt 200 m bzw. 100 m. Innerhalb dieses Umkreises liegen bereits andere z. T. seit vielen Jahren bestehende Wohnnutzungen, die im Rahmen der gewerblichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind – zu nennen sind hier insbesondere die WA-Gebiete innerhalb des Baugebiets Möllenkamp, die Wohngebäude gegenüber der Änderungsfläche und an diese nördlich anschließend im Plangebiet „Bergstraße“ sowie die entwickelte WA-Teilfläche nördlich des Bolzplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 (s. auch Kapitel 3.1). Darüber

hinaus ist das Gewerbegebiet „Hoetmarer Straße“ bereits vollständig entwickelt. Hinsichtlich „sonstiger Immissionen“ problematisch einzustufende Betriebe haben sich hier nicht angesiedelt. Ferner wird die Wahrscheinlichkeit, dass entsprechende Emissionen im Planbereich wirken können, mit Blick auf die Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und zum Gewerbebestandort sowie die vorherrschende Hauptwindrichtung als gering bewertet. Ein diesbezüglich weitergehender Untersuchungsbedarf wird insofern nicht für erforderlich gesehen.

Gleichwohl ist es im Einzelfall nicht ausgeschlossen, dass es durch die vorliegend geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets bei einer Nutzungsaufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der damit verbundenen Ansiedlung neuer Betriebe im Gewerbegebiet Hoetmarer Straße ggf. zu zusätzlichen Immissionsschutzauflagen im Genehmigungsverfahren kommen kann. Dies wird im Ergebnis der Gesamtabwägung aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Gründe, die insgesamt für die Etablierung einer Wohnfolgenutzung sowie die Unterbringung eines Kindergartens auf dem innerörtlichen Standort sprechen sowie mit Blick auf die bereits geltenden restriktiven Abstandslistengliederung für angemessen und vertretbar gehalten.

5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet umfasst eine seit vielen Jahren bebaute und versiegelte Fläche im Siedlungsbereich. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier nach bisheriger Kenntnis durch Anschluss an die vorhandenen Netze/Systeme im Gemeindegebiet sichergestellt.

Der Planbereich soll an die in der Droste-Hülshoff-Straße vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Besondere Anforderungen oder Probleme werden für die Ergänzung der Bebauung nicht gesehen. Der zuständige Abwasserbetrieb hat im Verfahren mitgeteilt, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Droste-Hülshoff-Straße ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende **Schmutzwasser** zu beseitigen.

Ebenso geht die Gemeinde mit bisheriger Kenntnis davon aus, dass die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung der geplanten Wohnbebauung und des Kindergartens mit **Trinkwasser** durch Anschluss an die in der Droste-Hülshoff-Straße verlegten Anlagen sichergestellt werden kann. Im südwestlichen Eckbereich verläuft eine Wasserleitung, die künftig innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auf privaten Flächen, aber außerhalb der baulich nutzbaren Flächen liegen wird. In Abstimmung zwischen Versorgungsträger und Vorhabenträger erfolgt zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitung eine grundbuchliche Eintragung und Absicherung des Leitungsrechts. Zusätzlicher Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird im Ergebnis nicht gesehen.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die angrenzenden Straßen gesichert. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

b) Wasserwirtschaft

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. dem Landeswassergesetz zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Darüber hinaus erfolgt im Vergleich zur jetzigen Situation eine Entsiegelung der Fläche – sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen sollten, würde sich die Situation künftig eher günstiger darstellen. Zusätzlicher Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird bislang nicht gesehen.

5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Im Verfahren wurde der Erhalt einzelner Kirschbäume im Straßenraum entlang der Droste-Hülshoff-Straße geprüft. Auf Grundlage der neuen, auf die Kindergartenplanung abgestimmten Plankonzeption können diese Kirschbäume nicht erhalten werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Einbindung der hinzutretenden Nutzungen sowie zur Gliederung des Straßenraums wird im Bebauungsplan die **Anpflanzung standortgerechter Laubbäume** mit straßenraumverträglicher Wuchsform vorgegeben. Eine ausreichende Flexibilität wird durch eine Ausnahmeregelung gewährleistet, nach der bei notwendigen Zufahrten oder aus gestalterischen Gründen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden darf.

Darüber hinaus wird mit dem Ziel einer angemessenen Gestaltung und Einbindung der 5 m bzw. 3 m hohen und über 100 m langen **Lärmschutzwand** im Übergang zum Nachbargrundstück im Sinne der Rücksichtnahme eine **Begrünung** vorgegeben. Mit Blick auf die konkrete Gestaltung und Bepflanzung der Lärmschutzwand sowie den zu berücksichtigenden Pflegeaufwand wird eine enge Abstimmung mit dem betroffenen Nachbarn empfohlen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachnutzung der Brachfläche, der begrenzten Flächengröße und der Gewährleistung einer gewissen Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks bewertet die Gemeinde die in den Bebauungsplan aufgenommen grünordnerischen Festsetzungen für ausreichend und angemessen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung seit vielen Jahren zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Da hier aus Naturschutzsicht weder eine besondere Wertigkeit vorliegt noch verbindende Biotopstrukturen und/oder ein Bezug zum freien Landschaftsraum bestehen (s. Kapitel 3.4), sind diesbezüglich **keine konkreten Vorkehrungen** im Bebauungsplan zu treffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB wird in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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 und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Über eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist schon vor vielen Jahren entschieden worden. Die Flächen sind daher bereits entsprechend durch die Gewerbehalle sowie die zugehörigen Betriebs-/Rangierflächen bebaut bzw. versiegelt, ursprüngliche Bodenverhältnisse bestehen hier nicht mehr. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Etablierung einer Folgenutzung auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände. Vorbereitet wird eine stärker verdichtete Wohnbebauung sowie die Errichtung eines Kindergartens, um den im Gemeindegebiet bestehenden Wohnraumbedarfs zu decken und dringend benötigte Kinderbetreuungsangebote zu schaffen. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist somit auch künftig zu erwarten. Allerdings wird angesichts der angestrebten Bebauung auf Grundlage der festgesetzten Nutzungsmaße im Vergleich zur bestehenden Gewerbenutzung eine weniger intensive Beanspruchung des Bodens vorbereitet. Aufgrund der innerörtlichen Lage können zudem vorhandene Infrastrukturen gut mitgenutzt und ausgelastet werden. Darüber hinaus kann der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen an anderen Standorten (v. a. am Siedlungsrand) und damit eine Neuinanspruchnahme unbelasteter Flächen gemindert werden.

Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung bereits beanspruchter innerörtlicher Flächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Die Belange des Bodenschutzes werden mit der vorliegenden Planung grundsätzlich unterstützt, die Überplanung wird im Ergebnis für angemessen und verträglich gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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).

Im Zuge der 11. Bebauungsplanänderung werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht die Voraussetzungen für andersartige Baumöglichkeiten vorbereitet. Im Rahmen der Planrealisierung wird die vorhandene Gewerbehalle abgerissen und i. W. durch kompakte Wohngebäude sowie einen Kindergarten ersetzt. Hierbei können die bestehenden straßenbegleitenden Gehölze nicht erhalten werden.

Insbesondere die langgezogene Gewerbehalle aus älterer Bausubstanz weist eine potenzielle Eignung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG auf (potenzielle Fledermausquartiere und Brutplätze für Vögel). Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung (s. Anlage A.3) eingeholt. In diesem Rahmen erfolgten im August/September 2016 Geländebegehungen durch einen fachkundigen Biologen. Schwerpunktmäßig erfolgte die Überprüfung des Gebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebewohnende Vogelarten, darüber hinaus wurden vorliegende Fachinformationen etc. ausgewertet.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann das Vorkommen größerer gebäudebewohnender Vogelarten innerhalb des Gebäudes ausgeschlossen werden. Außerhalb wurden im Bereich eines Dachüberstands im Norden verlassene Dohlennester gefunden. Darüber hinaus haben sich **Hinweise auf die Besiedlung des Gebäudes durch Fledermäuse** ergeben. Gemäß Gutachten handelt es sich hierbei vermutlich um ein Balzquartier von Zwergfledermäusen und damit um die Ruhestätte einer streng geschützten Fledermausart. Um im Rahmen der Planumsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu überwinden, schlägt der Gutachter entsprechende **Vermeidungsmaßnahmen durch die Schaffung von Ersatzstrukturen** vor, die gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Da im Plangebiet keine Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind, sind gemäß Empfehlungen des Gutachters die wesentlichen Abrissarbeiten im Januar/Februar 2017 erfolgt. Nach den Ergebnissen der o. g. Untersuchung sind somit **keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen**. Daneben sind in Bezug auf Gehölzfällungen allgemein die diesbezüglichen Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, ist es im Allgemeinen verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Hierauf wird auf der Planurkunde hingewiesen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass sich im Plangebiet durch die geplante städtebauliche Neuordnung im Bereich der viele Jahre lang ausgeübten Gewerbenutzung künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den in der Umgebung vorhandenen Wohngebietsstrukturen mit Hausgärten entwickeln wird. Mit der Schaffung der festgesetzten Ersatzstrukturen geht die Gemeinde davon aus, dass die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG überwunden werden können. Dieser Einschätzung hat auch die untere Landschaftsbehörde im Zuge des Verfahrens zugestimmt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und Planinhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Vorbereitung einer Folgenutzung für den betroffenen Gewerbestandort mit Wohnbebauung und einem Kindergarten in innerörtlicher, gut erschlossener Lage ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht überplant. Gemäß geltendem Planungsrecht ist eine gewerbliche Bebauung und Versiegelung der Flächen bereits seit vielen Jahren zulässig. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Fläche insofern bereits zurückgenommen.

Darüber hinaus werden mit dem hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wird insofern nicht gesehen.

Darüber hinaus wird der bestehende Fuß-/Radweg entlang der Hoetmarer Straße bis zum Kreisverkehr in den Geltungsbereich einbezogen. Entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten wird die bisherige Festsetzung eines die Gewerbefläche überlagernden Pflanzstreifens mit zulässigen Unterbrechungen für Zu-/Abfahrten nunmehr als Verkehrsfläche festgesetzt (s. Kapitel 1 und 5.5). Der Pflanzstreifen ist im Rahmen der Ursprungsplanung bzw. der geltenden Änderungsfassung nicht als Teil einer Ausgleichsmaßnahme bilanziert worden. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 20 ermöglichten Eingriffe weiterhin ausgeglichen sind.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der überplanten Fläche ist in dieser Lage im gewachsenen Siedlungsgefüge und im Übergang von gewerblichen Nutzungen zum großflächigen Wohnsiedlungsbereich nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachnutzung einer innerörtlichen bereits bebauten Fläche werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Zudem wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden zu beachten sind.

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich. Der Erwerb des Grünstreifens entlang der Droste-Hülshoff-Straße durch den Investor ist im Zuge des Grundstückshandels mit der Gemeinde abgestimmt worden. Im Gegenzug wird ein Teilbereich des Fuß-/Radwegs entlang der Droste-Hülshoff-Straße im Bereich des Vorhabengrundstücks an die Gemeinde veräußert werden (s. auch Kapitel 5.5).

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Flächengröße*
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	0,41 ha
Gemeinbedarfsfläche, Kindergarten mit GRZ 0,4	0,29 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	0,03 ha
Öffentliche Grünfläche/Bolzplatz (Bestand)	0,01 ha
Gesamtfläche Plangebiet	0,74 ha

* Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 20.04.2016 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 02.06.2016 (V-029/2016) gefasst worden.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch eine Einwohnerversammlung im Rathaus am 07.12.2016 statt. Im Anschluss wurden die Planunterlagen gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom 09.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 08.12.2016 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten. Bereits während der Offenlage hat sich aufgrund der Standortssuche für einen neuen Kindergarten das Erfordernis zur Umplanung des ersten Entwurfskonzepts ergeben. Darüber hinaus wurde auch der Geltungsbereich erweitert (s. Kapitel 1). Diese Änderungen erfordern eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB, die der Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 28.03.2017 beschlossen hat (V-023/2017). Sie fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 15.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2017 erneut um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung unterstützt die Gemeinde eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des überkommenen Gewerbestandorts im Kreuzungsbereich Droste-Hülshoff-Straße/Hoetmarer Straße. Wesentliches Planungsziel ist die Reaktivierung und Mobilisierung der Fläche eines ehemaligen Landhandels im bestehenden Siedlungsgefüge. Die gesamte Fläche soll städtebaulich neu geordnet und einer Folgenutzung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets sowie durch eine Einrichtung der Kinderbetreuung zugeführt werden. Die Umnutzung des bereits vorgeprägten Standorts sowie die Regelung einer verdichteten Wohnbebauung wird von der Gemeinde als städtebaulich sinnvolle und notwendige Maßnahme der Innenentwicklung bewertet. Berücksichtigt werden darüber hinaus insbesondere die Immissionsschutzbelange im Hinblick auf die hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie den Erhalt von Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten Gewerbebetriebe.

Im Verfahren sind seitens der benachbarten Edelstahlmanufaktur, des Kreises Warendorf sowie von IHK und Handwerkskammer mit Blick auf die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten zunächst Bedenken aufgrund der heranrückenden lärmsensibleren Folgenutzung sowie im Zusammenhang mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen vorgetragen worden. Darüber hinaus haben die Ver-/Entsorgungsträger Hinweise zum Leitungsbestand sowie die künftigen Anschlussmöglichkeiten gegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden umfassend in den Beratungsunterlagen behandelt (s. V-053/2017).

Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seines Fachausschusses wird verwiesen.

Everswinkel, im Juli 2017