

Bauleitplanung der Gemeinde Everswinkel,

Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung)



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Mit der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ hebt die Gemeinde Everswinkel den Ursprungsplan im Bereich der ersten Baureihe östlich der Straße am Haus Langen und südlich des Lebensmittelmarkts auf. Damit verfolgt sie das Ziel, den in diesem Abschnitt über Jahre gewachsenen planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen. Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sollen erweitert werden. Zudem wird angestrebt, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht einzuschränken sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen. Im Zuge der Teilaufhebung waren daher insbesondere die Immissionsschutzbelange gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

Künftig sind sämtliche bestehende und geplante Nutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass die Nutzung der vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude aufrechterhalten werden kann. Zudem kann die Bebauung des zentral gelegenen freien Grundstücks mit einem Wohnhaus voraussichtlich ermöglicht werden. Weitere nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind denkbar.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und einer Geruchsimmisionsprognose in die Planunterlagen eingearbeitet.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch das Vorhaben bzw. die vorliegende Teilaufhebung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange entstehen. Standortalternativen sind vor dem Hintergrund der Planinhalte nicht

gegeben. Die Umweltbelange wurden teilweise gutachterlich in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und wie folgt im Bebauungsplan Nr. 11 – 23. Änderung berücksichtigt:

- Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.^{1,2} Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen kommt der Gutachter bei der **Betrachtung des Gewerbelärms** zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am Tag (60 dB(A)) in weiten Teilen sicher eingehalten werden. Für die Nachtzeit hat der Gutachter ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (45 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde weitgehend eingehalten bzw. unterschritten wird. Ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sichergestellt.

Im zweiten Schritt hat der Gutachter ermittelt, ob unter Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilaufhebungsbereich eingehalten werden. Im Sinne der maximal zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird hierbei zugrunde gelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen rechtskräftig überplanten Bebauung westlich der Straße Am Haus Langen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden. Die bereits bestehenden Schutzbedürfnisse werden somit angemessen berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Teilaufhebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten, so dass die bisher geltenden Entwicklungsoptionen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten durch die vorliegende Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat der Kreis Warendorf auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem hat ein benachbartes Unternehmen der Gemeinde eine konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine ergänzende Stellungnahme erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.³ Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet. Darüber hin-

¹ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

² Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

³ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

aus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Ergänzend wird auf die Gutachten und die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

- Unter der oben aufgeführten Fragestellung wurde zudem eine **Geruchsimmissionsprognose** erstellt, in der die durch zwei südlich und nördlich gelegene Tierhaltungsanlagen, drei östlich liegende Industrie- und Gewerbebetriebe (u. a. Lackieranlagen) und die Kläranlage im genehmigten Zustand und in einem Erweiterungszustand verursachten Gesamtbelastungen ermittelt wurden. Die Geruchsimmissionsprognose hat im Ergebnis für den Teilaufhebungsbereich im genehmigten Zustand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 11 % als Gesamtbelastung ergeben. Nach Angaben des Gutachters liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen nur auf drei Grundstücken im Nordosten des Teilaufhebungsbereichs oberhalb des Immissionswerts der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Für den Erweiterungszustand hat das Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 12 % als Gesamtbelastung ergeben. Die höhere Geruchsbelastung wurde wiederum für die nördlichen drei Grundstücke ermittelt. Da sich der Geltungsbereich der Teilaufhebung im Übergang zum Gewerbegebiet befindet, ist nach Punkt 11.1 der Zweifelsfragen der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten (bis zu 15 %) möglich. Diese höhere Belastung der nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Lage des Teilaufhebungsbereichs in einer gewachsenen Gemengelage und der bisherigen Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet für zumutbar gehalten. Im Ergebnis sind künftig Wohnnutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs auch unter dem Gesichtspunkt der Geruchsimmissionen uneingeschränkt möglich. Zudem wären für die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Ergänzend wird auf das Gutachten und die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 02.07.2019 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 10.07.2019 (V-045/2019) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 22.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. In diesem Verfahrensschritt sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die vorgetragenen Inhalte umfassten insbesondere die Themen der im Teilaufhebungsbereich vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen, der immissionschutzrechtlichen Folgen, der planungsrechtlichen Ausgangslage und der Folgen für den Grundstücksmarkt. Zudem wurden der Gemeinde alternative Festsetzungsvorschläge unterbreitet und konkrete Erweiterungsabsichten angrenzender Unternehmen mitgeteilt.

Auch der Kreis Warendorf hat auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine ergänzende Stellungnahme erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft. Es ergibt sich daraus insgesamt eine Verbesserung der Immissionssituation. Die Ergebnisse wurden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Darüber hinaus konnten die Anregungen aus der Öffentlichkeit bereits zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt werden. Ein weiterer Anpassungsbedarf der Planunterlagen zur Offenlage ergab sich nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Fachbehörden haben i. W. Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz bzw. zu inzwischen erfolgten Nutzungsänderungen, zur vorhandenen Erschließungssituation und bestehendem Leitungssystem, zur künftigen Einordnung des Teilaufhebungsbereichs nach § 34 BauGB und zu den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen.

Wie oben dargelegt, wurde die schalltechnische Untersuchung aufgrund der neuen Nutzungen um eine ergänzende Stellungnahme erweitert. Die Ergebnisse wurden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Darüber hinaus konnten die Anregungen bereits i. W. zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt werden. Zur Offenlage wurde die Begründung zur Klarstellung zum Immissionsschutz und zu den Versorgungsanlagen redaktionell angepasst.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen (V-024/2021). Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 14.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel statt. Parallel war auch hier die Internetbeteiligung möglich.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Die Einwender haben weitgehend keine über die bereits vorliegenden Erkenntnisse hinausgehenden Hinweise und Bedenken vorgetragen. Die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen wurden teilweise konkretisiert und es wurden der Gemeinde erneut alternative Festsetzungsvorschläge mitgeteilt. Die Anregungen konnten i. W. bereits zur frühzeitigen Beteiligung und zur Offenlage im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt werden. Einige Einwendungen wurden weiterhin zurückgewiesen. Ein inhaltlicher Anpassungsbedarf der Planunterlagen ergab sich nicht. Lediglich die Begründung wurde zur vollständigen Information zum Satzungsbeschluss redaktionell zu den Planungsalternativen und zum Immissionsschutz in Bezug auf künftige Genehmigungen ergänzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 12.05.2021 gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben weitgehend keine über die bereits vorliegenden Erkenntnisse hinausgehenden Hinweise und Bedenken vorgetragen. Ergänzend hat die PLEdoc GmbH auf eine Versorgungsstrasse in der öffentlichen Verkehrsfläche im direkten Umfeld des Teilaufhebungsbereichs hingewiesen. Daher wurden die Hinweise zur vollständigen Information bzw. Beachtung im Rahmen der Umsetzung zum Satzungsbeschluss in der Begründung redaktionell ergänzt. Die Handwerkskammer hat ihre Bedenken erneut vorgebracht und Planungsalternativen mitgeteilt. Den Anregungen wurde jedoch nicht gefolgt.

Insgesamt wurden die Anregungen und Hinweise weiterhin zur Kenntnis genommen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Ausschusses für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 09.09.2021 und des Rats der Gemeinde Everswinkel am 21.09.2021 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der Satzungsbeschluss für die 23. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Teilaufhebung) durch den Rat gefasst (SV-062/2021).

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (23. Änderung) verfolgt die Gemeinde das Ziel, den über viele Jahre entstandenen planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen. Dabei legt die Gemeinde Wert darauf, dass die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Immissionsschutzbelange und bestehenden Eigentumsrechte sind daher in die Abwägung einzustellen. Sämtliche Vorhaben sind künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Everswinkel, im September 2021