

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße" der Gemeinde Everswinkel

Planungsanlaß und -umfang:

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße" ist seit dem 4.6.1978 rechtskräftig. Aufgabe und Ziel dieses Bebauungsplanes war die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Ortskernbereich und die Festlegung der zukünftigen Bebauung sowohl für die bebauten als auch für die noch unbebauten Flächen.

Die seinerzeitigen Planüberlegungen führten dazu, daß südlich der Vitus-Straße und der Alverskirchener Straße eine bis zu 4-geschossige Bauweise festgelegt wurde. Nachdem einige Gebäude entsprechend diesen planerischen Vorgaben errichtet wurden, hat es sich gezeigt, daß diese Bauweise nicht in die Struktur der vorhandenen Bebauung paßt. Aus diesem Grund soll entsprechend dem Ratsbeschuß vom 5.7.1983 die Geschossigkeit unter Berücksichtigung des Bestandes und einer städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung reduziert werden. So sollen maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden, wobei das 3. Vollgeschoß nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig ist. Östlich und westlich der Bergstraße, wo die vorhandene Bebauung überwiegend Zweigeschossigkeit aufweist, wird die in Teilbereichen festgesetzte 3-geschossige Bebauung auch unter Berücksichtigung eines einheitlichen Straßenbildes aufgehoben und eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit kann die detaillierte Staffelung der überbaubaren Flächen aufgegeben werden. Zukünftig soll überwiegend lediglich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und der Hinterbebauung differenziert werden, wobei für die Hinterbebauung sowohl ein Satteldach, entsprechend der straßenbegleitenden Bebauung als auch ein Flachdach zugelassen werden soll.

In den Ratssitzungen am 19.12.82, 17.9.1986 und 24.2.1987 wurde die 4. bzw. 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 beschlossen. Für beide Änderungen sind die Verfahren noch nicht abgeschlossen. Deshalb sollen sie nach dem Ratsbeschuß vom 30.6.1987 in das 5. Änderungsverfahren einbezogen werden. Es handelt sich dabei um die Änderung folgender Bereiche:

Erweiterung!

Östlich der Bergstraße wurde im Zuge einer Sanierungsmaßnahme ein dort ansässiger Gewerbebetrieb -Landhandel- in ein Gewerbegebiet verlagert. Die nach dem Bebauungsplan bereits für diese Grundstücke vorgesehene Nutzung wurde, aufgrund konkreter Bauabsichten überprüft, wobei in die Überprüfung die östlich anschließenden noch unbebauten Grundstücke einbezogen wurden.

Entlang der Bergstraße wurde die Gehwegführung verändert, um zusätzlich 3 öffentliche Stellplätze zu schaffen. Außerdem wurde die Bauweise als offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt und die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse beschränkt.

Für die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke ist nach den derzeitigen Festsetzungen eine Verlängerung der Elsa-Brandström-Straße mit Anbindung an die Wibbeltstraße vorgesehen. Die Beibehaltung dieser Erschließungsplanung würde eine Durchfahrtsmöglichkeit schaffen, die heutigen Erkenntnissen zur Verkehrsberuhigung entgegenstehen würde. Deshalb ist jetzt vorgesehen, die Elsa-Brandström-Straße lediglich um einen Wendekreis zu verlängern. Von diesem Wendekreis abzweigend in südlicher und nördlicher Richtung sind 2 Stichstraßen vorgesehen, die teilweise in der Trasse des heute bereits vorhandenen Fußweges liegen. Zwischen dem Wendekreis der Elsa-Brandström-Straße und der Bergstraße ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen, damit die Bewohner des Gebietes Bergstraße das Ortszentrum schneller erreichen können.

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke ist eine 1-geschossige Bauweise, anlehnend an die vorhandene Bebauung im Bereich des Baugebietes "Bergstraße" vorgesehen.

Südlich der Dr. Pöllmann-Straße ist nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes eine geschlossene Wohnbebauung, bestehend aus 5 Wohneinheiten vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem für diesen Bereich durchgeführten Umlegungsverfahren wurden jedoch 6 Grundstücke gebildet, so daß die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nunmehr abzustellen ist auf die neue Grundstückssituation. Unter Beibehaltung der Geschossigkeit und der Gebäudestellungen werden lediglich die überbaubaren Flächen geändert.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Grundstück der ehemaligen Bäuerlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft unmittelbar südlich der Alverskirchener Straße eine geschlossene Bauweise, bestehend aus 4 Gebäudeeinheiten, vorgesehen. Die Erschließung dieser Grundstücke war vorgesehen

über eine mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche.

Neuere Überlegungen des Grundstückseigentümers haben dazu geführt, daß auf diesem Grundstück 2 freistehende Gebäude errichtet werden sollen. Verbunden mit dieser Änderung hat der Eigentümer beantragt, die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche gänzlich aufzuheben und die Erschließung der entstehenden 2 Grundstücke privatrechtlich zu regeln, wobei für das westliche Grundstück eine Zufahrt von der Wittrupstraße aus zugelassen werden soll, um eine im südlichen Grundstücksbereich geplante Garage anfahren zu können.

Durch Inkrafttreten der Neufassung der Landesbauordnung am 1.1.1985 ist hinsichtlich der Regelung von gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen eine Änderung eingetreten. Während bisher die gestalterischen Festsetzungen in einer selbständigen Satzung geregelt wurden, die als sogenannte gebundene Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, sind diese Regelungen nunmehr als selbständige Satzung nach § 81 Abs. 1 BauONW zu treffen oder nach § 81 Abs. 4 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund dieser neuen Rechtslage hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.6.1987 beschlossen, die gesamten gestalterischen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 15 als Festsetzungen nach § 81 Abs. 4 BauONW in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Neben den bisher beschriebenden Änderungen, die im gesamten Geltungsbereich vorgenommen werden sollen, sind weitere Änderungen erforderlich, die sich aus zwischenzeitlich konkretisierten Planungen sowohl der Gemeinde als auch privaten Bauherren ergeben. So soll die südlich der Vitus-Straße festgesetzte Garagenhoffläche aufgrund einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern im Umlegungsverfahren in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden. Darüberhinaus soll für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke südlich der Vitus-Straße eine überbaubare Fläche festgesetzt werden, um dadurch eine Bebauungsmöglichkeit für die relativ tiefen Grundstücke zu schaffen. Die festgesetzte Bauweise für diese Grundstücke entspricht der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung südlich der Dr. Pöllmann-Straße.

Denkmalpflege und -schutz:

Entsprechend der Denkmalschutzliste sind in dem Bebauungsplan die Denkmäler

- Nr. 89 Vitusstraße 10
Nr. 90 Vitusstraße 12
Nr. 92 Vitusstraße 16 und
Nr. 33 Doppelbildstock bei Bergstr. 22

durch die Eintragung "D" gekennzeichnet worden. Die Denkmalschutzliste einschließlich der vorgenannten Objekte kann beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Everswinkel während der Dienststunden eingesehen werden.

Bei allen baulichen Maßnahmen, bei den mit "D" gekennzeichneten Gebäuden, insbesondere bei Renovierungen, Instandsetzungen, Um- und Anbauten oder sonstige Veränderungen bzw. in ihrer Umgebung, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen weitgehend die vorhandenen ortsbildprägenden baulichen Strukturen, so daß sich auch Neubau-maßnahmen unter diesen Kriterien an die vorhandene erhaltenswerte Bausubstanz anpassen. Da der Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes jedoch nicht ausreicht, grobe Verunstaltungen bzw. gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern, hat die Gemeinde eine Gestaltungssatzung gem. § 81 Abs. 1 BauONW aufgestellt, die u.a. Vorschriften für die äußere Gestaltung von Wohngebäuden, Werbeanlagen u.dergl. enthält. Außerdem wurden die Bereiche, die von der Erhaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel gem. § 39 h BBauG § 172/173 BauGB erfaßt werden, nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Erschließung und Kosten:

Durch diese Änderungen werden überschlägig ermittelt folgende Kosten entstehen:

a) Änderungsbereich östlich der Bergstraße

Grunderwerb	22.000,-- DM
Straßenbau	153.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	17.500,-- DM
Kanalisation	57.500,-- DM
Wasserversorgung	14.000,-- DM

b) Änderung südlich der Vitus-Straße

Ausbaukosten für die ehem. Garagenhoffläche	25.000,-- DM
--	--------------

Für die übrigen Änderungen werden keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Gemeindedirektor

i.V.

- Kipp -