



Gemeinde Everswinkel
Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“
- 24. Änderung -

Begründung

02.09.2010

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung	1
2	Planungsanlass und -umfang	1
3	Öffentliche und Private Belange	2
4	Zum Verfahren / Umweltauswirkungen	3
5	Altlasten	3
6	Kampfmittel	4
7	Erschließung und Kosten	4

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf das Grundstück „Alverskirchener Straße 3c“ (Gemarkung Everswinkel, Flur 31, Flurstück 2152). Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück rückwärtig der Alverskirchener Straße (am Verbindungsweg „In't läswinkel“ gelegen) in einer Größe von 774 m², für das der Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ bereits seit 1984 eine Baumöglichkeit vorsieht. Während ursprünglich eine Erschließung über die Overbergstraße vorgesehen war, wurde dies 1987 im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass eine Erschließung nun von der Alverskirchener Straße erfolgen soll. Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Westlich, nördlich und östlich befindet sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Südlich grenzt ein gemeindlicher Spielplatz an. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und -umfang

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Wohnungen (à ca. 75 m²) mit zugehörigen Nebenanlagen (Stellplätze für PKW als Garage, Carport (offene Garage) oder nicht überdacht). Das bisherige Baufenster ist in einer Größe von 11 x 17 m auf Einzel- oder Doppelhausbebauung angelegt. Um hier in zentraler Lage zukunftsgerichte Wohnungsgrößen anbieten zu können, soll mit der Planänderung das Baufenster auf 16 x 17 m erweitert und Flächen für Garagen (auch als offene Garage /Carport möglich) und alternativ als offene (nicht überdachte) Stellplätze festgesetzt werden. Um ein Rückwärtsausfahren in die Alverskirchener Straße (K 3) zu unterbinden und eine Wendemöglichkeit anzubieten, soll die Festsetzung „Fußweg“ um ca. 10 m weiter Richtung Süden verlegt werden. Mit der baulichen Umsetzung ist aus Verkehrssicherheitsgründen zwischen Straßenverkehrsfläche und Fußweg eine entsprechende Umlaufschranke vorgesehen.



Zur Angleichung der Festsetzungen zur Dachgestaltung wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 45° um eine Spannbreite von +/- 3° wie in der Umgebungsbebauung ergänzt, um hier Gestaltungsspielraum zu lassen. Diese Regelungen beziehen sich auf den Hauptbaukörper. Variationen bei Aus- und Vorbauten, Nebengiebeln und -dächern sind möglich, damit Räume im Dachgeschoss auch adäquat erreicht und genutzt werden können.

Die Festsetzung der Bauweise „Offene Bauweise / Einzel- u. Doppelhäuser“ kann beibehalten werden, da die Planung ein Einzelhaus (mit 4 Wohneinheiten) mit seitlichem Grenzabstand vorsieht (s. a. § 22 BauNVO).

3. Öffentliche und Private Belange

Es ist erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Everswinkel, Bestandsentwicklungen und -erweiterungen gerade im Hinblick auf kleinere und nach Möglichkeit auch barrierefreie Wohnungen in zentrumsnaher Lage zu ermöglichen. Neben dem Angebot von Baugrundstücken in Neubaugebieten für junge Familien soll damit ein sich zunehmend aus dem demographischen Wandel entwickelnder Bedarf gedeckt werden. Dabei sollen allerdings übermäßige Verdichtungen nicht dazu führen, dass die bisherige Prägung des Gebiets völlig verloren geht.

Es wird nicht verkannt, dass mit zusätzlichen Baumöglichkeiten möglicherweise auch nachbarliche Konflikte entstehen können, wenn auf bisher unbebauten Grundstücken Neubauten entstehen, die nicht mehr dem klassischen Ein- oder Zweifamilienhaus entsprechen, sondern durch eine kompaktere Bauform eine größere Zahl von Wohnungen zulassen. Damit soll aber ein bereits bestehender und in Zukunft wachsender Bedarf an Wohnungen in zentraler Lage für kleinere Haushalte und seniorengerechte Wohnformen abgedeckt werden. Durch die Vorgabe der Baugrenzen und Mindestabstände wird hier aber ein für die Umgebungsbebauung noch als verträglich anzusehender Rahmen eingehalten. Zu den im Westen gelegenen Einfamilienhäusern jenseits des Weges werden noch ca. 12 bzw. 9 m Abstand eingehalten, zur Mehrfamilienhausbebauung im Norden und Süd-Osten ca. 12 m und zur Doppelhausbebauung im Osten ca. 17 m. Bei der im Norden und Osten bzw. Süd-Osten gelegenen Bebauung handelt es sich um Doppel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, so dass die hier geplante bauliche Entwicklung durchaus als angemessener Übergang zu der etwas aufgelockerteren Bebauung der Dr.-Wiltrup-Straße und Alverskirchener Straße angesehen werden kann.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen (mind. 3 m für das Hauptgebäude, Grenzbebauung mit Garagen u. Abstellräumen etc. möglich, s. § 6 BauO) müssen ohnehin eingehalten werden. Es wird auch gesehen, dass sich für die umliegende Wohnnutzung die Situation hinsichtlich möglicher Verschattungen, Sichtbeziehungen, Geräusche etc. gegenüber der bisherigen Lage



zu einem noch freien Baugrundstück verändern wird, allerdings nicht in einem Maße, dass die Schwelle zur Rücksichtslosigkeit / Unzumutbarkeit erreicht werden würde. Insofern muss auch gesehen werden, dass umliegende Grundstücke selbst einmal baulich entwickelt und „verdichtet“ wurden.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgetragene Einwendung wird gesehen und gewichtet, führt aber in der Abwägung zu keinem anderen Ergebnis. Die Planung wird insgesamt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als verträglich und vertretbar angesehen.

4. Zum Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Eine solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier gesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung / Nachverdichtung eines baulich bereits geprägten Bereiches. In vorliegendem Verfahren wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch ergeben sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Insoweit gibt die Gemeinde hier auch bewusst einer innerörtlichen Nachverdichtung den Vorzug vor zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereiches. Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen.

5. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für das Grundstück keinen Eintrag. Die



westlich gelegene Fläche der ehemaligen Bäuerlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft ist bereits bebaut und wird nicht tangiert. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

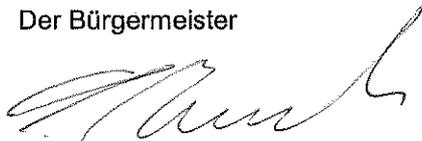
6. Kampfmittel

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

7. Erschließung und Kosten

Durch die 24. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Zur Schaffung einer Wendemöglichkeit für PKW wird lediglich die Festsetzung „Fußweg“ um ca. 10 m weiter südlich gelegt. Durch Bauarbeiten entstehende Schäden an Erschließungsanlagen sind nach dem Verursacherprinzip zu beseitigen. Entstehende Planungskosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

Der Bürgermeister



(Banken)