

## BEGRÜNDUNG

### zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Alter Ortskern"

Planungsanlaß und -umfang: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.1993 beschlossen, ein Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Alter Ortskern" durchzuführen. Die Umplanung betrifft Flächen südlich und westlich der Kirche St. Magnus bzw. des Kirchplatzes im Ortskern des Ortsteils Everswinkel.

Planungsanlaß war der Wunsch der Kirchengemeinde nach Schaffung einer neuen Bücherei; die heutige Bücherei der Kirchengemeinde, die öffentlich betrieben wird, befindet sich im denkmalgeschützten ehemaligen "Bischofshäuschen" westlich der Kirche. Wegen der dortigen Enge ist eine sinnvolle Büchereiarbeit aber kaum mehr zu gewährleisten, vielmehr wurde von der Fachstelle "Bücherei" im Bischöflichen Generalvikariat eine Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> für die hiesigen Verhältnisse als erforderlich ermittelt.

Die Standortsuche für eine neue Bücherei war zunächst von ihrer Funktion her bestimmt, d.h., daß nur ein zentraler Standort in Betracht kam. Diese Standortsuche traf zusammen mit Überlegungen innerhalb der Gemeinde, die Straßenräume um den Kirchplatz gestalterisch aufzuwerten. Die seinerzeit beschlossenen Umgestaltungsmaßnahmen im Verkehrsraum sollten u.a. auch die historischen Straßenzüge wieder deutlich werden lassen. In diesem Zusammenhang war auch eine mögliche Südrand-(wieder-)bebauung des Kirchplatzes diskutiert worden,

um auf diese Weise den "Kirch-  
burgcharakter" wieder herzustel-  
len. Im Ergebnis hat sich diese  
Idee einer Gebäudezeile südlich  
des Kirchplatzes nicht durchge-  
setzt, gleichwohl wurde nach ei-  
ner Möglichkeit gesucht, den "of-  
fenen Stadtraum" Ecke Nord-/Vi-  
tusstraße, für den im rechtskräf-  
tigen Bebauungsplan eine öffent-  
liche Grünfläche festgesetzt ist,  
städtebaulich "festzumachen" un-  
ter besonderer Berücksichti-  
gung der historischen Straßen-  
raumabmessungen. Dieses soll nun-  
mehr durch die Bebauung mit einem  
neuen Büchereigebäude, in dessen  
Ober- und Dachgeschoß Wohnungen  
vorgesehen sind, erfolgen.

Oben genannten Zielvorstellungen  
entspricht die neue Festsetzung  
der Baulinien/Baugrenzen für das  
Gebäude; die Firstrichtung ist  
der der nördlich vorhandenen Ge-  
bäude angepaßt.

Eine wesentliche Änderung des  
Planentwurfs ergibt sich nach  
Durchführung der Verfahren der  
frühzeitigen Beteiligung hin-  
sichtlich der Art der baulichen  
Nutzung: Die im Änderungsbereich  
gelegenen bereits überbauten Flä-  
chen waren bislang als Kerngebiet  
festgesetzt, ebenso sollte die  
Fläche für das Büchereigebäude  
als Kerngebiet festgesetzt wer-  
den.

Aufgrund dazu vorgetragener Be-  
denken, die sich auf das Vorhan-  
densein denkmalgeschützter bauli-  
cher Anlagen innerhalb/in der Nä-  
he des Änderungsbereiches sowie  
auf die tatsächlich vorhandenen  
Nutzungen gründeten, ist nunmehr  
vorgesehen, die im Änderungsbe-  
reich gelegenen Bauflächen als  
"Besonderes Wohngebiet" im Sinne  
des § 4 a Baunutzungsverordnung  
(BaunVO) festzusetzen. Durch die-  
se Festsetzung werden die z.Zt.  
ausgeübten Nutzungen -u.a. Laden-  
geschäft und mit der Wohnnutzung  
verträgliche Handwerksbetriebe-

sowie die geplanten Nutzungen nicht tangiert, auch werden dadurch in der Zukunft gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen, tendenziell wird aber eine Wohnnutzung vorgegeben.

Die Festsetzung des Besonderen Wohngebietes rechtfertigt sich aus der besonderen tatsächlichen Struktur des Baugebietes: Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das insofern eine besondere Eigenart aufweist, als die tatsächliche Bebauung auf nahezu allen Grundstücken eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1.0 erreicht. Eine solche Bebauungsdichte ist nach § 17 BauNVO grundsätzlich nur in einem Kerngebiet zulässig; andererseits entspricht die vorhandene/geplante Nutzung nicht der eines typischen Kerngebietes im Sinne des § 7 BauNVO, bestimmte kerngebiets-typische Nutzungen wären zudem unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches in der Nähe der Kirche städtebaulich unvertretbar.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kam unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen nicht in Betracht, da diese städtebaulich sowie unter Denkmalschutzgesichtspunkten vertretbaren Nutzungen nicht nur in ihrem Bestand geschützt werden, sondern vergleichbare Nutzungen auch weiterhin zulässig sein sollen. Auch wäre eine Mischgebietsfestsetzung im Sinne des § 6 BauNVO der sich aus der besonderen Lage ergebenden städtebaulichen Zielsetzung nicht gerecht geworden.

Die für das Bücherei-/Wohngebäude neuen Festsetzungen im übrigen orientieren sich an der überwiegend vorhandenen Bebauung: Zugelassen wird eine zweigeschossige Bebaubarkeit, die Dachform (Sat-

teldach) und Dachneigung (45° bis 55°) werden vom nördlich gelegenen Bereich übernommen.

Bei den Vorüberlegungen für diese Planung wurde festgestellt, daß im rechtskräftigen Bebauungsplan für die nördlich angrenzenden bebaubaren Grundstücke -vom Grundstück Kirchplatz 3 nach Norden hin bis zur Wegefläche südlich der Kriegergedächtniskapelle, also bis Grundstück Kirchplatz 6 einschließlich- eine Geschossigkeit, Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt sind, die der vorhandenen Bebauung widersprechen und unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und ihrer besonderen Lage als "Kirchenrandbebauung" städtebaulichen Grundsätzen widersprechen; rechtskräftig ist für diese Grundstücke beispielsweise eine Grundflächenzahl von nur 0,4 festgesetzt. In Anpassung an die tatsächlich vorhandene Bebauung sollen daher für die genannten Grundstücke diese Werte (wieder) in der Weise geändert werden, daß eine zweigeschossige Bebaubarkeit, eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt werden. Die genannten neuen Festsetzungen sollen in gleicher Weise für das Büchereigrundstück gelten.

Die Festsetzung der genannten Grund- und Geschoßflächenzahlen erfolgt gemäß der Ermächtigungsgrundlage § 17 Abs. 3 BauNVO; danach können in am 01.08.1962 überwiegend bebauten Gebieten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden. Nach der städtebaulichen Zielsetzung soll die vorhandene historische Kirchenrandbebauung auf den kleinteiligen Grundstücken, die "Kirchburgcharakter" schafft, erhalten und durch das Bücherei-/Wohngebäude vervollständigt werden; die in §

17 Abs. 1 BauGB genannten Obergrenzen könnten diesem Ziel nicht gerecht werden.

Daß den festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen öffentliche Belange entgegenstehen, ist nicht ersichtlich; ebenso kann eine Beeinträchtigung der in § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Belange ausgeschlossen werden.

Die Änderungen im Bereich südlich des Kirchplatzes beziehen sich auf die Stellplatzanordnung und die Kennzeichnung vorhandener Baumstandorte; die erfolgten Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum im übrigen lassen die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche unberührt.

Wie oben gesagt, ist die Positionierung des Büchereigebäudes durch die besondere örtliche Situation vorgegeben, die auch den nur geringen Abstand zum nördlich vorhandenen Gebäude Kirchplatz 3 bedingt. Insoweit soll im Interesse der Erhaltung/Fortführung der bauhistorischen Eigenarten des Straßenzuges und unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange die gesetzlich vorgegebene Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird daher festgesetzt, daß ein geringeres als das sich aus § 6 Abs. 5 und 6 Bauordnung NW ergebende Abstandsmaß zulässig ist. Maßgebend für den Mindestabstand der beiden Gebäude sind die jeweils festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie.

Ausgehend von den geplanten Grundstücksgrenzen wird für das jetzt zur Bebauung vorgesehene Grundstück eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes/der Denkmalpflege:

Die konkrete Planung des Büchereigebäudes bedarf gem. § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW der Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege.

Das Westfälische Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege- hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, daß das zur Bebauung vorgesehene Gelände mittelalter-archäologisch von großem Interesse sei; dem Amt für Bodendenkmalpflege soll daher eine dem Bau vorausgehende Untersuchung der Fläche ermöglicht werden. Des weiteren wird in den Änderungsplan ein nachrichtlicher Hinweis betreffend das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte dafür, daß die im Planänderungsgebiet gelegenen Grundstücke belastet oder verunreinigt sein könnten, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Die Erschließung der zur Neubebauung vorgesehenen Fläche ist gesichert, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum vorhanden.

Das für den Bau der Bücherei vorgesehene Grundstück wird der Kirchengemeinde von der Gemeinde auf der Grundlage einer Flächentauschvereinbarung zur Verfügung gestellt.

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Immissionsschutz:

Das zur Bebauung mit dem Bücherei-/Wohngebäude vorgesehene Grundstück liegt im Kreuzungsbereich zweier innerörtlicher Straßen; unter Berücksichtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus dieser Straßen sind unzumutbare Ver-

Seite 7

kehrslärmemissionen nicht zu erwarten. Rein vorsorglich wurden über einen nachrichtlichen Hinweis im Bebauungsplan bauliche Schallschutzmaßnahmen angeregt.

Der Gemeindedirektor  
I.V.

(Kipp)