Gemeinde Everswinkel **Everswinkel, 14.06.2006**
Az.: 61.82.03/3 re

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Thiemannskamp"
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. **Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes:** Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstück 507 (Thiemannskamp 1).

2. **Planungsanlass und –umfang:** Das 998 m² große Grundstück Thiemannskamp 1 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Gemeinde liegen hierzu Projektskizzen für ein Doppelhaus, zwei Einzelhäuser oder ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten vor. Der Bebauungsplan sieht hier bisher ein reines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bauweise, max. Traufhöhe 6,75 m, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5 und einer Dachneigung von 0 – 35° vor. In der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits an anderer Stelle ebenfalls die überbaubaren Flächen erweitert, um zusätzliche Bebauungen zu ermöglichen. Auch das Grundstück Thiemannskamp 1 wurde im Jahr 2003 bereits einmal geteilt und im südlichen Bereich (ohne Bebauungsplanänderung) mit einem weiteren Einfamilienhaus bebaut. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, in guter Lage entweder Wohnraum für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger bzw. kleinere Haushalte anbieten zu können oder – falls dieses am Markt nicht realisierbar – über eine Nachverdichtung im Bestand eine bessere Grundstücksausnutzung herbeizuführen.

   Das Grundstück liegt im Bereich des Erholungsgebietes Haus Borg in fußläufiger Entfernung zum Seniorenzentrum, Vitusbad und Vitus – Saunadorf und ca. 500 m Entfernung zum Ortskern („historisches Viereck"). Angesichts der sich im Wandel befindlichen Altersstruktur ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel die städtebauliche Notwendigkeit, auch kleinere Wohneinheiten in guter Lage zu schaffen, die von älteren Mitbürgern aber auch der stark zunehmenden Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt werden können. Insofern ist die Gemeinde Everswinkel bestrebt, dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen und für den klassischen Einfamilienhausbau für junge Familien weiterhin Baugrundstücke in den Neubaugebieten anzubieten, im Bestand allerdings den Schwerpunkt in verdichteteren Wohnformen zu setzen.

Eine Nachverdichtung im Bestand wird dem Gedanken gerecht, weitere Außenbereichsflächen möglichst sparsam in Anspruch zu nehmen und gerade hier die oben beschriebenen Wohnformen anbieten zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1966 zielten die planerischen Festsetzungen hier auf die Errichtung von großzügigen Gebäuden, ohne dass die Bauweise konkret festgesetzt wurde. Angesichts des demographischen Wandels und der sich ändernden Altersstruktur ist es erklärtes Ziel der Gemeinde Everswinkel, dieser Entwicklung planerisch entgegenzusteuern und auch über Nachverdichtung im Bestand zukunftsgerechte Wohnformen anbieten zu können. Auch wenn es hier zu einer Grundstücksteilung und Bebauung mit zwei Einzelhäusern kommen sollte, entspräche dies bereits dem in § 1 a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Nachverdichtung zur Innenentwicklung. Insofern haben auch die bereits durchgeführten Grundstücksteilungen am Thiemannskamp (s. 1. und 2. Änderung) gezeigt, dass hier ein Umdenken erfolgt.

3. Öffentliche Belange:

Die Grundstücke der Umgebungsbebauung sind westlich und südlich durch reine Wohnnutzungen geprägt. Im Norden – jenseits der Straße - liegt eine gemeindliche Grünfläche, östlich grenzt das Grundstück an die Straße „Am Haus Borg". Öffentliche, insbesondere städtebauliche Belange, die gegen die Erweiterung der überbaubaren Fläche sprechen, sind nicht ersichtlich.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um eine Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, weder vorbereitet noch begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung etc.). Die Änderung kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Von einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Warendorf befinden sich im Änderungsbereich keine Verdachtsflächen. Ebenso liegen der Gemeinde hierzu keine An-

haltspunkte oder Hinweise vor.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

4. Private Belange:

Es wird gesehen, dass mit Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden mehr Raum für eine zusätzliche Bebauung gegeben wird und es somit zu einer Nachverdichtung kommen kann. Gleichwohl liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus gehen, betroffen sind. Zu der westlichen Nachbarbebauung liegt die Erweiterung der überbaubaren Fläche in nord – östlicher Ausrichtung, so dass übermäßige zusätzliche Beschattungen nicht möglich sind. Für die südlich angrenzende Bebauung wird es allein durch die Bebauungsplanänderung zu keiner geänderten Situation führen. Die Tatsache, dass ein ehemals großzügiges Einfamilienhausgrundstück einer verdichteteren Wohnnutzung zugeführt werden kann, bedeutet bei im übrigen gleichbleibenden Festsetzungen noch keine Änderung, die den Angrenzern gegenüber als unzumutbar oder unverträglich angesehen werden muss.

Eine Beteiligung der Angrenzer erfolgte im Verfahren. Soweit hier Einwendungen der westlichen Angrenzer in der Sache wie auch bezüglich der Durchführung im vereinfachten Verfahren vorgetragen werden, ist hierzu folgendes zu sagen:

Allein durch die Bebauungsplanänderung in Form einer Verschiebung der Baugrenze verändert sich nicht notwendiger Weise die Parksituation im Thiemannskamp. Je nach tatsächlicher Ausführung des Bauvorhabens wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden müssen. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gehen dabei von 1 Stellplatz je Wohnung aus. Da die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straße vorgesehen ist, bleibt immer noch die Möglichkeit, auch vor einer möglichen Garage zu parken und zusätzlich (daneben) weitere Stellflächen zu schaffen. Auf Ebene der Bauleitplanung bedarf es hierzu keiner weiteren Festsetzungen.

Nach der Begründung des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung sollten „Einzelnachfragen nach größeren Baugrundstücken befriedigt werden können“ und in dem Baugebiet „ca. 30 Personen untergebracht werden“. Aktuell wohnen in dem Baugebiet 25 Personen, mit einer hinzukommenden Neubebauung von 2 – 4 Wohnungen einige mehr. Richtig ist, dass dort eine eher ruhige Bauweise (reines Wohngebiet) festgesetzt wurde.

Die Festsetzung als „reines Wohngebiet“ wurde allerdings in den vorhergehenden Planänderungen nicht verändert und soll auch jetzt nicht angetastet werden. Festgesetzt war bereits in der ursprünglichen Planfassung eine Grundflächenzahl von 0,4, wie sie auch heute noch als Obergrenze für ein reines Wohngebiet in § 17 der Baunutzungsverordnung vorgegeben ist und beibehalten werden soll. Mit der 1. Änderung (1991) und 2. Änderung (1993) des Bebauungsplanes wurden die Geschossflächenzahl (Erhöhung von 0,3 auf 0,5), die Geschossigkeit (Erhöhung von Ein- auf zulässige Zweigeschossigkeit) sowie Erweiterung der überbaubaren Flächen in Teilbereichen bereits Anpassungen vorgenommen, die eine dichtere Bauweise zulassen, wobei die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 nicht erreicht wird und auch nicht Gegenstand der hier vorliegenden 3. Änderung sein soll.

Auf dem Grundstück Thiemannskamp 1 wäre bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung eines Doppelhauses oder eines Gebäudes mit 4 Wohneinheiten zulässig, allerdings mit größerem Abstand zum Thiemannskamp und eher mittig auf dem Grundstück plaziert.
Um auch die Errichtung von 2 freistehenden Einzelhäusern auf diesem immer noch 998 m² großen Grundstück zu ermöglichen, soll die Baulinie, die in dem ursprünglichen Plan mit einem Abstand von 10 m zur Straße bemaßt ist, aufgehoben und durch eine Baugrenze in einem Abstand von 5 m zum Thiemannskamp ersetzt werden. Damit wird die Planung der besonderen Lage des Baugrundstücks gerecht, dass sich in einer Ecklage befindet und von 2 Straßen (Thiemannskamp und Am Haus Borg) erschlossen ist. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Es wird nicht verkannt, dass sich die mögliche Bebauung gegenüber der jetzigen durch eine verdichtetere Bauweise unterscheiden wird. Eine „Überstrapazierung“ des städtebaulichen Gefüges kann allerdings nicht gesehen werden.

Der Gemeinde obliegt es im Rahmen ihrer Planungshoheit, ihr Planungsermessen dahingehend auszuüben, „ob“, „wann“ und „wie“ sie von ihrem planerischen Gestaltungsspielraum Gebrauch macht und ihre städtebaulichen Zielvorstellungen umsetzt. Es ist daher seit Jahren gängige Praxis der Gemeinde sowohl anlassbezogen wie auch aus eigenem Antrieb dort, wo sich Optimierungs- und Nachverdichtungspotenziale ergeben, diese auch planerisch umzusetzen. Auch weitere Baugebiete sollen zukünftig dahingehend überprüft werden.

Mit der Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen kann. Vorgesehen ist einzig und allein ein Verschieben der Baugren-

ze. Alle anderen Festsetzungen bleiben unangetastet. Es kommt hierbei nicht auf einen Vergleich zwischen der tatsächlich bestehenden Situation und den geänderten Festsetzungen, sondern auf den Vergleich zwischen den bisherigen und den geänderten Festsetzungen an. Allein durch die Verschiebung der Baugrenze verändert sich nicht das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild. Es handelt sich um eine Abweichung von minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes im übrigen unangetastet lässt.
Gerade für solche Fälle hat der Gesetzgeber das Verfahren der vereinfachten Änderung von Bebauungsplänen vorgesehen. Dieses Recht nimmt die Gemeinde im Sinne der Verfahrensvereinfachung für sich in Anspruch. Rechte der Anlieger werden in diesem Verfahren durch die vorgenommene Beteiligung gewahrt. Der Gemeinderat sieht die Bedenken und stellt diese in den Abwägungsprozess ein. Gleichwohl wird die Bebauungsplanänderung nach Wertung und Gewichtung aller öffentlichen und privaten Interessen für insgesamt vertretbar gehalten.

5. Erschließung und Kosten:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich. Die Zuwegungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eigenem Grund sicherzustellen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, Hausanschlüsse im Einzelfall herzustellen.
Kosten entstehen für die Gemeinde nicht.

Der Bürgermeister

(Banken)