

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost"

Planungsanlaß und
-begründung:

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seinen Sitzungen am 14.02. /13.06. /19.12.1989 beschlossen, das Verfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" durchzuführen.

1. Mit dieser Änderung soll zum einen für ein Grundstück an der Telgter Straße die Möglichkeit zu einer Doppelhausbebauung -im Rahmen der Gewerbegebietsfestsetzung- geschaffen werden. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung hinsichtlich der Anordnung sowie des Maßes in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, soll die für das Grundstück festgesetzte überbaubare Fläche geändert werden: Es ist vorgesehen, die derzeit ausgewiesene überbaubare Fläche in einem 5 m-Abstand parallel zur südlichen Gebäudewand des vorhandenen Wohnhauses zu reduzieren und weiter südlich für das geplante Gebäude eine zusätzliche Fläche von 18 m Breite und 12 m Tiefe auszuweisen. Diese Fläche ist zur Bebauung mit einem Doppelhaus großzügig bemessen und führt zu einer Gebäudeanordnung, die mit der Umgebungsbebauung in Einklang steht; sie nimmt die auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Gebäude- und Grenzabstände auf und führt zu einer stufenförmigen Anordnung der Gebäude entlang der Telgter Straße. Um unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten, soll gleichzeitig die Firstrichtung Nord-Süd festgesetzt werden. Eine vom Grundstückseigentümer beantragte und zunächst vorgesehene direkte Zu- und Abfahrt zur /von der Telgter Straße ist wegen der vom Landesstraßenbauamt geäußerten Bedenken wieder gestrichen worden.
2. Eine weitere Änderung betrifft das im südlichen Plangebiet gelegene Grundstück Everswinkeler Straße 1. Zur Ermöglichung einer Wohnhausbebauung im nördlichen Grundstücksbereich soll die bisher dort festgesetzte Baugrenze geringfügig nach Norden verschoben wer-

den. Bezüglich der aus städtebaulichen Gesichtspunkten grundsätzlich unerwünschten Hinterlandbebauung, die durch die parallel zur Everswinkeler Straße festgesetzten Baugrenzen ausgeschlossen werden soll, wird darauf hingewiesen, daß das geplante Gebäude annähernd die Flucht des östlichen Nachbargebäudes aufgreift und sich damit vom Standort her in die östlich festgesetzte Wohnhausreihe einfügt, so daß die gewünschte direkte Zuordnung zur Everswinkeler Straße gewahrt bleibt. Hinsichtlich des Standortes des Gebäudes, das sich gestalterisch den östlich vorhandenen Wohnhäusern anpassen soll, werden somit die Grundzüge der Planung eingehalten. Entsprechendes gilt für die Neufestsetzung der offenen Bauweise für diesen Grundstücksbereich, da auch insofern eine Anpassung an die sich östlich anschließende Bebauung erfolgt.

3. Vorgesehen ist weiterhin die Erweiterung des nord-östlichen bzw. östlichen Bebauungsplanbereichs um eine gewerbliche Baufläche von insgesamt ca. 8.900 qm. Diese Erweiterungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, das derzeit durchgeführt wird, soll eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen.

Die zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen sollen die Erweiterung eines vorhandenen Möbelfabrikationsbetriebes ermöglichen. Die Fläche östlich des derzeitigen Plangebiets grenzt unmittelbar an das derzeitige Betriebsgelände an. Sie soll im Süden zur Anlage eines Feuerlöschteiches, im Norden zur Bebauung mit Gebäuden für die Zwischenlagerung halbfertiger Materialien sowie die Aufstellung emissionsfreier Maschinen genutzt werden, da dieser Standort sich unter Berücksichtigung betriebstechnischer Abläufe anbietet.

Eine Ausweitung des Betriebes soll auch nach Norden hin erfolgen: Mit der Erweiterungsfläche im nord-östlichen Planbereich soll ein rechtwinkliger Abschluß geschaffen werden, der eine

bessere bzw. sinnvollere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet.

Die Erweiterungsbereiche werden durch einen 5 m tiefen Pflanzstreifen von der angrenzenden freien Landschaft getrennt, die Festsetzungen betreffend die bauliche Nutzung und die zulässigen Betriebsarten orientieren sich an denen der westlich benachbarten Grundstücke.

4. Weiterhin ist die Verlängerung der das Plangebiet erschließenden Stichstraße bis zur nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um schon jetzt eine Erschließung für den Fall einer nicht ausschließbaren künftigen Erweiterung des Plangebietes nach Norden hin zu sichern.
5. Bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sind die derzeitigen Gestaltungsvorschriften überarbeitet und entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen inhaltlich zum Teil neu gefaßt worden. Da wegen der inzwischen geänderten Rechtsgrundlagen eine Änderung einzelner Regelungen der bisherigen gestalterischen Festsetzungen nicht möglich ist, sollen diese insgesamt aufgehoben und gem. § 9 Abs. (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW neu beschlossen werden. Das gilt auch für die derzeitigen zeichnerischen Vorgaben, die inhaltlich nicht verändert werden.

Inhaltliche Änderungen der "Festsetzungen - Text" beziehen sich auf folgende gestalterische Elemente:

Im Wege der Ausnahme soll für eingeschossig geplante Wohngebäude eine Dachneigung von 45 Grad +/- 3 Grad zugelassen werden, da verschiedene ältere Wohnhäuser entlang der Telgter Straße diese ortstypische Bauweise aufweisen und somit ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Gleichzeitig wird für die zum Teil sehr schmalen Wohnbaugrundstücke im südlichen Planbereich die Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung eröffnet, ohne daß damit -gegenüber der ebenfalls zulässigen zweigeschossigen Bebauung- wesentliche Einbußen an Nutzungsfläche verbunden wären.

Basierend auf dieser Festsetzung soll auch eine Neuregelung bezüglich der Dachgestaltung erfolgen: Nach den derzeitigen Festsetzungen sind Dachausbauten mit Ausnahme von Dachflächenfenstern unzulässig. Diese Festsetzung ist durch die bisher vorgeschriebene Dachneigung (0-18 Grad bzw. 18-33 Grad) bedingt, so daß Wohnhäuser mit einer Dachneigung von 45 Grad +/- 3 Grad von dieser Festsetzung ausgenommen werden sollten. Für diese Gebäude bestehen unter städtebaulichen Gesichtspunkten dann keine Bedenken gegen Dachausbauten oder Dacheinschnitte, wenn optisch die geschlossene Wirkung der Dachflächen erhalten bleibt. Daher soll die Längenausdehnung von Gauben und Einschnitten im Verhältnis zur Firstlänge beschränkt und ein Mindestabstand zu Graten, Kehlen, Giebelwänden und Ortgängen festgeschrieben werden.

Unter Berücksichtigung der -bis auf ein Baugrundstück- zulässigen zweigeschossigen Bebaubarkeit soll für die eingeschossigen Gebäude die zulässige Drempeelhöhe um 0,2 m auf maximal 0,7 m erhöht werden, um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen. Eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude bleibt auch damit gewährleistet.

Schließlich soll eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG/BauGB erfolgen: Bisher sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen und Garagen ausnahmslos ausgeschlossen. Da diese Festsetzung jedenfalls dann zu eng ist, wenn die Garagen bzw. Nebenanlagen sich von ihrer Gestaltung her in die Umgebungsbebauung einfügen, soll sie durch eine Ausnahmeregelung unter Festlegung bestimmter gestalterischer Voraussetzungen ergänzt werden.

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege:

Denkmalschutzrechtliche sowie Belange der Bodendenkmalpflege werden durch die Planänderung nicht betroffen.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte dafür, daß die überplanten, bisher landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsflächen verunreinigt sind oder belastet sein könnten, liegen nicht vor.

**Erschließung und
Kosten:**

Auch die Erweiterungsflächen werden über die vorhandene Erschließungsstraße und deren geplante Verlängerung erschlossen werden. Mit dem weiteren Ausbau der Straße werden die Kanal- und Wasserversorgungsleitungen verlängert werden.

Das Erfordernis einer geordneten Entwässerung der Ortslage Alverskirchen hat im Zentralabwasserplan, dessen Entwurf sowohl mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft als auch der Unteren Wasserbehörde abgestimmt ist, Berücksichtigung gefunden. Der Zentralabwasserplan sowie die Entwurfsunterlagen zur Genehmigung gem. § 58 Landeswassergesetz einschließlich Einleitungsantrag gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz werden dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Kürze vorgelegt werden.

Eine übermäßige Belastung der Kläranlage durch Schmutzwasser ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen der Erweiterungsflächen nicht zu befürchten.

Die über das zu erweiternde Wasserversorgungsnetz entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 sichergestellte Löschwassermenge wird für den Möbelfabrikationsbetrieb durch die Anlage eines Feuerlöschteiches erhöht, so daß sie den Anforderungen für die hier einschlägige Brandgefahrenklasse entspricht.

Die Gesamtkosten für die Anlage der Stichstraße entsprechend der jetzigen Planung werden sich auf etwa 207.500,-- DM belaufen. Zur Abdeckung dieser Kosten werden von den Anliegern Beiträge nach dem KAG und BauGB i.V.m. den jeweiligen gemeindlichen Satzungen erhoben werden.

Der Gemeindedirektor


(Walter)