

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hillgenstoal"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 21.06.1994 beschlossen, ein Verfahren zur 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes durchzuführen. Die Umplanungen betreffen:

- Festsetzung einer -die bereits vorhandene Bebauung ergänzen- den- zweigeschossigen Bauweise für Randgrundstücke an der Münster-/Westerstraße

Im süd-/südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes ist bereits auf insgesamt 4 Grundstücken eine (zusammenhängende) zweigeschossige Bebauung realisiert. Wegen der nach wie vor ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere Mietwohnungen, sollen hier günstige Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilien-(Miet) Wohnungen dadurch geschaffen werden, daß die bisher festgesetzte eingeschossige Einzel-/Doppelhausbebauung aufgegeben und durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung ersetzt wird. Der Übergang zur unmittelbar folgenden eingeschossigen Bauweise soll für die betroffenen Grundstücke durch eine gegenüber der (zwingenden) Zweigeschossigkeit um 0,2 verminderten Geschößflächenzahl sowie deutlich reduzierte Trauf- und Firsthöhen erreicht werden.

Städtebaulich wird damit das Bebauungsplangebiet im Süden insgesamt eingefafßt und es kommt -auch rein äußerlich- im Zusammenwirken mit der Münsterstraße der Abschluß der Bebauung des Baugebietes "Hillgenstohl" zum Ausdruck.

- Verschiebung von Baugrenzen/Baulinien, (erstmalige) Festsetzung von (privaten) Stellplatzflächen, Änderung der Firstrichtung und Geschößflächenzahl

Das Bebauungskonzept für den südöstlichen (Plan-)Randbereich hat im Vergleich zur ursprünglichen Vorstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes das Ziel, drei in westlicher Richtung vom geplanten Fuß-/Radweg liegende Grundstücke unmittelbar von der Münsterstraße aus zu erschließen. Durch eine veränderte Giebelstellung kann dem Kurvenverlauf der Münsterstraße besser Rechnung getragen werden und es ergeben sich dadurch bessere Grundrißlösungen und Gebäudeerschließungen. Bedingt hierdurch waren die Baugrenzen/-linien zu korrigieren. Für die erwähnten Grundstücke sollen Garagen/Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich sein, weil nach dem Bebauungskonzept Versiegelungsflächen für Zufahrten/Zuwegungen durch Bündelung ihrer Zweckbestimmung minimiert und dadurch auch ökologischen Belangen besser und verstärkt Rechnung getragen werden kann.

Für die übrigen Grundstücke an der Münster-/Westerstraße sind die später aller Voraussicht nach notwendigen Stellplätze auf den entsprechend festgesetzten Flächen im Vorgartenbereich möglich.

Zwei weitere Grundstücke, die über eine an die Pfarrer-Jaegers-Straße angebundene Stichstraße erschlossen werden, konnten in ihren Festsetzungen betreffend Firstrichtung, überbaubare Fläche und Geschößflächenzahl auch wegen Wegfalls eines Teils einer Erschließungsstraße großzügiger überplant werden.

- Veränderung einer Erschließungsstraße

Die an die Pfarrer-Jaegers-Straße angebundene und mittlerweile mit "Pater-Averberg-Straße" benannte Erschließungsstraße ist in ihrer räumlichen Ausdehnung insoweit nicht mehr erforderlich, als für drei Grundstücke nunmehr die Erschließung über die Münsterstraße beabsichtigt ist. Das ursprünglich am Wendehammer gelegene Grundstück wird ersatzweise über einen Stichweg südlich des (verbliebenen) Wendekreises erschlossen. Insgesamt konnte die durch Erschließungsanlagen bedingte Versiegelung reduziert werden, was vor dem Hintergrund einer verstärkten Berücksichtigung von Belangen von Natur und Landschaft positiv vermerkt werden soll.

- Neufassung von Festsetzungen betreffend die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

Die Zulässigkeit vorgenannter baulicher Anlagen wurde wegen der gängigen Verwaltungspraxis nicht mehr an die Vorschrift des § 31 Abs. 1 BauGB geknüpft, sondern generell an die im Bebauungsplan aufgeführten Voraussetzungen zur Zulassung gebunden. Neu ist insoweit nur, daß Nebenanlagen auch in anderem Material als Holz erstellt werden dürfen. Hier soll dem Wunsch von Bauherren nach einem besseren Witterungs-/Diebstahlschutz nachgekommen werden.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt 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.

**Belange des Immissions-
schutzes:**

Daß immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen wären, die über das hinausgehen, was schon in der Vergangenheit Gegenstand von Planaufstellungs- und -änderungsverfahren war und insoweit in die planerische Abwägung eingeflossen ist, ist nicht ersichtlich.

**Belange des Denkmal-
schutzes bzw. der Boden-
denkmalpflege:**

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hieriger Kenntnis durch die Planänderungen nicht berührt.

Unabhängig davon wird auch im Rahmen dieser Planänderung -wie auch schon bisher- ein entsprechender (nachrichtlicher) Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Aussage zu Altlasten /
Bodenbelastungen:**

Anhaltspunkte dafür, daß die von der Planänderung betroffenen Flächen belastet oder verunreinigt sind, liegen nicht vor.

**Hinweise betreffend mög-
liche Kampfmittelvor-
kommen:**

In Form eines nachrichtlichen Hinweises wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, verbunden mit dem Hinweis, daß im Falle des Auffindens von Kampfmitteln der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

**Erschließung / Ver- und
Entsorgung:**

Änderungen an Erschließungsanlagen werden durch diese Umplanungen nur insoweit erforderlich, als auf ein Teilstück einer Erschließungsanlage (sogenannte Pater-Averberg-Straße) wegen einer anderweitigen Erschließung der an diesem Straßenteilstück gelegenen Grundstücke verzichtet werden kann.

Ansonsten sind Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zum Verfahren:

Die eingangs beschriebenen Umlan- gungen sind im wesentlichen da- rin begründet, günstige Vorausset- zungen für den Bau von (Miet-)Woh- nungen zu schaffen, um -soweit für solche Zwecke überhaupt noch geeig- nete Grundstücke im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen- dadurch der starken Wohnungsnachfrage mit ei- ner, wenn auch nur beschränkten, An- gebotsplanung Rechnung zu tragen. Der Gemeinderat hat daher durch Be- schlußfassung am 21.06.1994 festge- stellt, daß die Änderung des Bebau- ungsplanes auch zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG dient. In diesem Zusammenhang sei auf die Aufnahme der Gemeinde Everswinkel in die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hingewiesen.

Entsprechend der weiteren Beschluß- fassung des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG soll von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wer- den.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll § 2 Abs. 4 BauGB- MaßnahmenG Anwendung finden. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit dem Verfah- ren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wer- den.

Im Rahmen der ebenfalls in o.g. Sit- zung beschlossenen öffentlichen Aus- legung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern auch Gelegenheit zur Er- örterung gegeben.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)