

Gemeinde E V E R S W I N K E L
Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße"

Begründung

Planungsanlaß

Nach der kommunalen Neuordnung besteht die Gemeinde Everswinkel aus den ehem. Gemeinden Everswinkel und Alverskirchen. Als landesplanerisches Ziel für die zukünftige Entwicklung ist eine schwerpunktmäßige Siedlungstätigkeit nur in der Ortslage von Everswinkel möglich und vorgesehen. Das bedeutet, daß auch die Versorgung im tertiären Sektor (Handel, private und öffentliche Dienstleistung) für die Einwohnerzahl vorwiegend im Ortskern von Everswinkel erfolgen soll.

Wegen des hohen Auspendlerüberschusses bemüht sich die Gemeinde, die einheimischen gewerblichen Einrichtungen zu fördern und mit Nachdruck den Wohnwert von Everswinkel zu erhöhen. Um den Wohnwert des Ortes weiterhin zu verbessern, plant die Gemeinde die Neuordnung und Gestaltung des Ortskernes zur langfristigen Stärkung und Aktivierung des Handels- und Dienstleistungsbereiches. Diesem übergeordneten Ziel sollen konkret folgende Maßnahmen als eigentlicher Planungsanlaß dienen:

- Verdichtung unzureichend genutzter Freiflächen
- Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Beseitigung schlechter, nicht erhaltenswerter Bausubstanz

Aufstellungs-
beschluß

Aus strukturellen und planungstechnischen Gründen wurde der Ortsmittebereich in drei Plangebiete aufgeteilt. Mit der Abgrenzung der Plangebiete wird der gesamte Ortskern-

bereich bis zu den anschließenden Bebauungsplänen für die Ortsrandbereiche planungsrechtlich erfaßt.

Der Rat der Gemeinde hat am 24. 02. 1976 beschlossen, für diese drei Bereiche Bebauungspläne aufzustellen gem. §§ 2, 8-10 BBauG mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße" ist im Aufstellungsbeschuß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfaßt den Bereich südlich der Vitusstraße. Im Verlauf der Vitusstraße und teilweise auch Bergstraße liegt heute im wesentlichen das Geschäftsflächenangebot des Ortskernes.

Die Vitusstraße weist eine geschlossene, überwiegend zweigeschossige Bauweise auf (teilweise auch ein- und dreigeschossig), dahinter eine dichte Hofbebauung mit gewerblichen Gebäuden. Traufen- und Giebelständigkeit wechseln ab.

Gegenüber der Kirche ist an der Vitusstraße bereits eine Neubebauung entstanden, deren Masse die einseitige Kirchplatzöffnung und die Raumausweitung im Bereich Einmündung Overberstraße optisch schließt.

Südlich des Weges, der das Plangebiet durchquert, liegt eine breite unbebaute Zone, die weitgehend als gewerbliche Lagerfläche genutzt wird.

Außer einigen reinen Wohnhäusern werden die Gebäude an der Vitusstraße überwiegend mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gemischt genutzt. Außerdem liegen hier drei größere emittierende Gewerbebetriebe (Baustoffhandel, Landhandel und Landmaschinenfabrik),

die wegen mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten und wegen erheblicher Beeinträchtigung der Wohnfunktion ausgesiedelt werden sollen. Voruntersuchungen zur Auslagerung im Rahmen der Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes sind bereits angelaufen.

Beidseitig der Johann-Bernhard-Straße und westlich Overbergstraße erstreckt sich eine ein- bis zweigeschossige Eigenheimbebauung auf relativ großen Grundstücken.

● Geplante Nutzung
● - Kerngebiet

Im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen, die Vitusstraße durch die Ausweisung als MK-Gebiet (Kerngebiet) mit entsprechendem Angebot an rückwärtig überbaubaren Flächen in ihrer Bedeutung für die Geschäftsversorgung der Gemeinde zu stärken. Die Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise bietet neben der Expansionsmöglichkeit für den Handel und die Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoß auch zusätzliche Reserven für eine Wohnverdichtung in den Obergeschossen.

● - Wohngebiet

Der südliche Planbereich ist überwiegend als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. In der unzureichend genutzten Gartenzone sind zwei- bis dreigeschossige Eigenheime in geschlossener Bauweise bzw. Mietwohnungen vorgesehen, die zusätzlich zu der zwei- bis dreigeschossigen Wohnanlage östlich der Bergstraße (auszusiedelnder Landhandel) das Angebot an Wohnungen im Ortskern erweitern sollen.

Daneben bestehen auf mehreren unbebauten Grundstücken im Bereich der Overbergstraße, Bergstraße und der Johann-Bernhard-Straße weitere Verdichtungsmöglichkeiten durch ein- oder zweigeschossige Wohnbebauung.

- Gewerbegebiet

Im Kreuzungsbereich Alverskirchener Straße - Am Haus Borg liegen zwei gewerbliche Betriebe, die als Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert werden müssen, obwohl nach den Richtlinien des Immissionsschutzes die Bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft sowie eine Schreinerei als störende Betriebe bezeichnet werden müssen. Da aus volkswirtschaftlichen Gründen eine Auslagerung nicht vertretbar und aufgrund des derzeit tatsächlich auftretenden Störungsgrades nicht zwingend ist, muß unter Abwägung der Belange des Wohnens und der gewerblichen Betriebe eine gegenseitige Beeinträchtigung hingenommen werden, soweit nach der im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkung die derzeitigen Ausmaße der Emissionen nicht überschritten werden.

Als optische Abschirmung dieser gewerblichen Flächen zur östlich gelegenen Wohnnutzung ist eine 7,5 m breite Schutzpflanzung festgesetzt.

Städtebauliche Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen als wesentliche Gestaltungsmerkmale weitgehend Geschossigkeit, Gebäudestellung und Dachneigung des vorhandenen und zu erhaltenen Gebäudebestandes. An der Vitusstraße und Bergstraße unterschreiten die vorhandenen Abstände der gegenüberliegenden Bebauung die laut Abstandsflächenverordnung notwendigen Abstände. Zur Erhaltung des Straßenraumes wird durch Ortssatzung die Unterschreitung der Abstandsflächenverordnung ausdrücklich zugelassen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über das vorhandene Straßennetz. Durch zwei Stichstraßen wird die geplante Bebauung im Bereich der derzeitigen zu verdichtenden Gartenzone erschlossen; zugleich

ist dadurch die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung der geschlossenen Bebauung entlang der südlichen Vitusstraße gegeben. Ein kurzer mit Geh- und Fahrrecht belasteter Stichweg sichert die rückwärtige Anliegerzufahrt an der Vitusstraße westlich der Overbergstraße.

Ruhender Verkehr

Größere öffentliche Parkflächen an der Overbergstraße und auf dem zeitweise als Kirmesplatz genutzten Gelände an der Bergstraße bieten für Kirchenbesucher und Kunden ausreichende Parkmöglichkeit in unmittelbarer Ortskernnähe.

Neben den privaten Garagen und Stellplätzen, die als Einzelmaßnahmen auf den ausreichend großen Privatgrundstücken zu erstellen sind, wurde im Plangebiet eine Gemeinschaftsstellplatz- und Garagenanlage ausgewiesen. Diese Gemeinschaftsanlage dient der Erfüllung von Verpflichtungen gem. § 70 BauO NW zur Schaffung von Stellplätzen bzw. Garagen auf den dieser Gemeinschaftsanlage zugeordneten Grundstücken.

Grünflächen und Fußwegenetz

Außer den privaten Grünbereichen in Form von Zier- und Nutzgärten (die zwar im Zuge der Verdichtung in ihren Ausmaßen reduziert werden - trotzdem über ausreichende Dimensionen verfügen) werden keine größeren Grünflächen vorgesehen. Kleinere Anlagen sind in Form von begleitendem Verkehrsflächengrün geplant. Abgesehen von der zwingend festgesetzten Abpflanzung, insbesondere an Parkplätzen, wurde auch vorhandener Baumbestand als zu erhalten abgesichert.

Im Bereich der verdichteten zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung ist eine öffentliche Spielfläche für Kleinkinder (Spielplatzbereich C) festgesetzt.

Das in den angrenzenden Baugebieten im Ansatz vorhandene Fußwegenetz wurde aufgenommen, durch entsprechende Anbindungen vervollständigt und mit der Ortsmitte verknüpft. Als mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche führt eine Wegverbindung aus der zu verdichtenden Gartenzone zur Magnusstraße.

Bodenordnung

Die in der zu verdichtenden Gartenzone zwischen Vitusstraße und Johann-Bernhard-Straße erforderlich werdenden Bodenordnung soll auf privatem Wege erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und von Abwasser und Müll wird durch die jeweils zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Netzerweiterungen werden in dem bereits erschlossenen Ortskern nicht notwendig. Die geplanten Neubauten werden an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Zur ausreichenden Reinigung wird die Kläranlage erweitert (Baubeginn 1977).

Vorhandene 10 KV-Kabel und Umspannstation der VEW wurden im Bebauungsplan eingetragen. Für eine zusätzliche Umspannstation wurde eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Mitte des Planbereiches festgesetzt.

Immissionsschutz

Soweit die Belange des Schutzes vor gewerblichen Emissionen zu berücksichtigen sind, wurde bereits in der Begründung dazu Stellung genommen. Zur Berücksichtigung eventueller Belastung durch Verkehrsemissionen wird auf die Anlage zur Begründung verwiesen.

Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt:	10,080 ha = 100 %
Bauland	7,240 ha = 71,90 %
davon: MK-Gebiet = 1,51 ha	
WA-Gebiet = 5,73 ha	
Gewerbegebiet	1,215 ha = 11,90 %
Straßenverkehrsfläche (einschl. Wegeflächen und Verkehrsflächenbegleitgrün)	1,550 ha = 15,30 %
Grünfläche (Parkanlage, Kinderspiel- platz)	0,065 ha = 0,80 %
Fläche für die Versorgung	0,008 ha = 0,10 %

Parkplatzbilanz

Anzahl der im Plangebiet vorgesehenen öffent-
lichen Parkplätze: insgesamt 123 P.
davon in Form von Längs- bzw.
Senkrechtparkbuchten: 48 P.

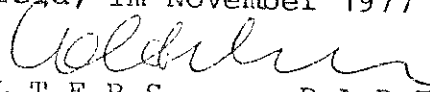
Kosten und
Finanzierung

Zusammenfassung der überschlägig ermittelten
Kosten:

- Grunderwerb	200 000,-- DM
- Kanalbau	126 000,-- DM
- Straßenbau	600 000,-- DM
- Beleuchtung	85 000,-- DM
- Versorgung	29 000,-- DM

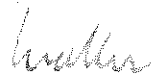
Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten, die
nicht über die Erschließungsbeiträge der
Bürger abgedeckt werden können, sollen mittel-
fristig aus Haushaltsmitteln aufgebracht werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Everswinkel
Coesfeld, im November 1977


W O L T E R S - P A R T N E R
Architekten BDA, Stadtplaner SRL
Daruper Strasse 15, 4420 Coesfeld

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 15 "Vitusstraße" der Gemeinde Everswinkel laut Rats-
beschluß vom 03. 11. 77 gemäß § 2a (6) BBauG vom 23.06.60
(BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18. 08. 1976
(BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 14. 11. 1977 bis
14. 12. 1977 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Everswinkel, den



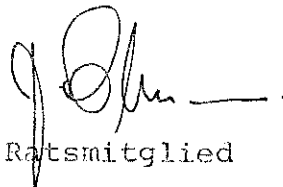
Gemeindedirektor

Diese Begründung ist am 03. 11. 1977 vom Rat der Gemeinde
Everswinkel beschlossen worden.

Everswinkel, den



Bürgermeister



Ratsmitglied



Schriftführer

Gemeinde E V E R S W I N K E L
Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße"

Anlage zur Begründung betr. Immissionsschutz Straßenverkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Vitusstraße" wird im Norden von der K 3 (Vitusstraße - Alverskirchener Straße) begrenzt und von der K 19 (Bergstraße) durchschnitten. Somit liegen die möglicherweise durch Verkehrslärm beeinträchtigten Baugebiete (WA- und MK-Gebiete) südlich der K 3 und beiderseits der K 19.

Für die Lärmberechnung wird die Verkehrsbelastung⁺ in Höhe von 3 500 Kfz/24 Std. auf der K 3 und von 1 159 Kfz/24 Std. auf der K 19 unter Berücksichtigung eines Lkw-Anteils (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) von tagsüber 20 % und nachts 10 % zugrunde gelegt.

Grundlagen der Berechnung sind die in der Vornorm DIN 18005 Mai 1971, Blatt 1 empfohlenen Definitionen, Einheiten und Planungsrichtwerte.

Unter Zugrundelegung der o. a. täglichen Verkehrsbelastung errechnen sich folgende mittlere stündliche Verkehrsmengen:

Ermittlung der Belastung:

- 1.) Auf der K 3 befinden sich am Tage (6-22 Uhr) 197 Kfz/h und in der Nacht (22-6 Uhr) 44 Kfz/h. Diese Kraftfahrzeuge verursachen einen Mittelungsschallpegel im Abstand von 25 m zur Straßenachse von 57/48 dB(A) Tag-Nachtwert.

Im unmittelbar an diesen Straßenzug angrenzenden Bereich befindet sich überwiegend Kerngebiet mit einem minimalen Abstand zur Straßenachse von 5 m. Lediglich zwei kleine Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Abstand Wohnbebauung zur Straßenachse beträgt mindestens 14 m, so daß eine Pegelerhöhung

⁺) Verkehrsmengenkarte 1975 des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr in Verbindung mit Verkehrsmengenangaben des Kreises Warendorf.

auf 59/50 dB(A) vorliegt. Hier werden die zulässigen Planungsrichtpegel der DIN 18005 überschritten, und zwar im wesentlichen während der Nachtzeit.

Da im vorliegenden Fall außer der Pegelminderung durch Entfernungsvergrößerung noch mit einer weiteren Abnahme in Höhe von 5 dB(A)/100 m aufgrund der vorhandenen offenen Bebauung zu rechnen ist, sind Richtpegelüberschreitungen nur im Bereich bis zu 80 m zur Straßenachse zu verzeichnen.

Ebenfalls eine Überschreitung der Planungsrichtpegel, jedoch nur während der Nachtzeit, liegt im Kerngebiet vor. Betroffen sind hier die ab I. Obergeschoß zugelassenen Wohnungen bis zu 15 m zur Straßenachse, deren Fenster unmittelbar an der Straße liegen.

- 2.) Auf der K 19 befinden sich am Tage (6-22 Uhr) 65 Kfz/h und in der Nacht (22-6 Uhr) 15 Kfz/h. Diese Kraftfahrzeuge verursachen einen Mittelungsschallpegel im Abstand von 25 m zur Straßenachse von 52/43 dB(A) Tag-Nachtwert.

Entlang dieses Straßenzuges befindet sich beiderseits Allgemeines Wohngebiet. Der Abstand der Wohngebäude zur Straßenachse ist mit 5 m anzusetzen. Aufgrund dieser geringen Entfernung erhöht sich der Mittelungspegel auf 59/50 dB(A) Tag-Nachtwert. Es tritt hier wiederum eine Richtpegelüberschreitung ein, wobei in der Nacht die höheren Überschreitungen vorliegen.

Betroffen sind hier die der Straße zugewandten Wohnungen bis zu 35 m von der Straßenachse. Bei geschlossener Bauweise sind jedoch nur die unmittelbar der Straße zugewandten Wohnungen betroffen.

Ergebnis:

Alle Pegelüberschreitungen liegen im gesamten Planbereich innerhalb der in der Vornorm DIN 18005 vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A), die nahe Verkehrswegen in

Anrechnung gesetzt werden kann.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren bei Bauvorhaben in diesen näher beschriebenen Bereichen schriftlich empfehlen soll, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.