

BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"

Planungsanlaß und -umfang:

Gemäß Ratsbeschlüsse vom 17.3., 23.6. und 13.10.88 soll der Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße" im 10. Änderungsverfahren geändert werden.

Es ist beabsichtigt, für das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 31 Nr. 1559/Ecke Am Haus Borg-Alverskirchener Straße die überbaubare Fläche für eine Doppelhausbebauung zu verändern und für jede Gebäudeeinheit einen Standort für eine Garage auszuweisen.

Diese Änderung resultiert aus konkreten Bauvorstellungen des Eigentümers, der an dieser Stelle entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine weitere Doppelhauseinheit plant. Die im Rahmen dieser Änderung vorgesehenen Festsetzungen wurden auf diese Art der Bebauung und auf die der Nachbarbebauung abgestimmt, um eine städtebaulich sinnvolle Lösung auf diesem Grundstück zu erreichen.

Eine weitere Änderung betrifft den Bereich südlich der Alverskirchener Straße und westlich der Overbergstraße. Nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes war vorgesehen, die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 31 Nr. 806 und 753 über eine öffentliche Straße von der Overbergstraße aus zu erschließen. Nachdem die Eigentümer abweichende Bauvorstellungen geäußert und eine darauf abgestimmte Änderung des Bebauungsplanes beantragt haben, hat der Rat der Gemeinde Everswinkel diesem Wunsch entsprochen.

Danach soll die bisher geplante Erschließung von der Overbergstraße aus aufgegeben werden. Lediglich für das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 31 Nr. 806 soll eine private, mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche festgesetzt werden, die in eine Fläche für vier Gemeinschaftsgaragen mündet. Südlich davon soll eine überbaubare Fläche für eine Doppelhausbebauung unmittelbar an der Overbergstraße ausgewiesen werden. Die derzeit westlich der Overbergstraße vorgesehenen 17 Stellplätze werden aufgehoben, da der Bedarf hierfür nicht gegeben ist, zumal ausreichend Parkraum in der näheren Umgebung vorhanden ist.

Im rückwärtigen Teil des angesprochenen Grundstücks soll eine weitere Doppelhauseinheit entstehen, erschlossen über die private Fläche. Die Festsetzungen für diese Doppelhausbebauung sind abgestimmt auf die der Nachbargrundstücke.

Aus dieser Änderung des ursprünglichen Erschließungskonzeptes resultiert eine Änderung der Erschließung für das Grundstück Flur 31 Nr. 753. Hier ist vorgesehen, den im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Fußweg im nördlichen Teil um 1 m zu erweitern, um eine Zufahrt für eine Bebauung des rückwärtigen Teils des angesprochenen Grundstücks zu erreichen.

Aufgrund der geänderten Bauweise auf dem Grundstück Flur 31 Nr. 806 soll für dieses Grundstück eine offene Bauweise mit der Möglichkeit, hier Einzel- und Doppelhäuser zu errichten, festgesetzt werden. Auf dem Grundstücksteil unmittelbar an die Alverskirchener Straße angrenzend soll die überbaubare Fläche reduziert werden, um bereits beginnend mit diesem Grundstück einen Übergang zwischen der geschlossenen Bebauung im Ortszentrum und der sich westlich anschließenden Bebauung zu erhalten.

Für das Grundstück Flur 31 Nr. 279 und andere, das derzeit von einem Einzelhandelsbetrieb, dem eine Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Fahrzeuge angegliedert ist, genutzt wird, ist beabsichtigt, eine Erweiterung vorzunehmen, um die Nutzungen innerhalb des Gebäudes zu verändern. Basierend auf diese Nutzungsüberlegungen ist beabsichtigt, vor dem vorhandenen Werkstattgebäude die Baulinie um 6,50 m in südlicher Richtung zu verschieben. Dadurch wird es möglich, einen Anbau vor dem vorhandenen Werkstattgebäude zu errichten und gleichzeitig die Fassade des Gebäudes zu erhalten. Diese Fassade ist nach entsprechender Beurteilung durch das Amt für Baupflege und der Gemeinde erhaltenswert, da sie ein Zeugnis der Industriebauten aus den 20er-/30er-Jahren darstellt.

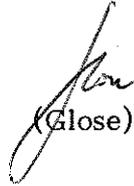
Für die westlich der Werkstatt derzeit vorhandene Baulücke ist beabsichtigt, anstatt der Baulinie eine Baugrenze festzulegen, um einerseits die vom Amt für Denkmalpflege geforderte räumliche Begrenzung des Straßenraumes zu erhalten und andererseits Nutzungsüberlegungen des Eigentümers freier zu gestalten.

Erschließung und Kosten

Durch diese Änderungen entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Erschließungsstraßen

und die erforderlichen technischen Erschließungs-
einrichtungen wie Kanal und Wasser in den Straßen
vorhanden sind.

Der Gemeindedirektor
i.A.


(Glose)