

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 17. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 16.12.1992 und 18.03.1993 beschlossen, ein Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße" durchzuführen.

Der Planänderungsbereich östlich der Berg-/südlich der Wibbeltstraße ist identisch mit dem der zwischenzeitlich rechtskräftigen 15. Änderung, über die für den genannten Bereich ein maximal zweigeschossiger Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden sollte.

Die erneute Diskussion über den Planbereich ist veranlaßt worden durch die Vorlage von Bauanträgen, die in ihrer überwiegenden Zahl mit den Planfestsetzungen nicht vereinbar sind; als Problem erwies sich insbesondere die Anlage der erforderlichen Stellplätze, da gegenüber der ursprünglichen Gebäudeplanung für diesen Bereich nunmehr flächenmäßig größere Hauptbaukörper mit einer jeweils erhöhten Zahl von Wohneinheiten beantragt wurden, die die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan geregelte grundsätzliche Freihaltung der Vorgartenflächen von Stellplätzen nicht mehr zuließen.

Für die jeweils beiden nördlichen und südlichen Grundstücke wurde zur besseren Ausnutzung der Spitzbodenbereiche beantragt, eine Drempelhöhe von maximal 1,3 m zuzulassen, um die mit 4,10 m festgesetzte Traufhöhe auch für den Fall ausnutzen zu können, daß die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht gegenüber der öffentlichen Erschließungsfläche erhöht angelegt wird.

Im Zusammenhang mit der Diskussion der genannten Problempunkte hat der Rat der Gemeinde auch die beabsichtigte Gestaltung der Dachflächen aufgegrif-

fen, da in der überwiegenden Zahl der vorgelegten Bauanträge jeweils übereinandergelegene Gauben -im Dachboden- sowie im Spitzbodenbereich- vorgesehen sind, die -auf einer Dachfläche- mit unterschiedlich geformten Abdeckungen versehen waren und daher unter gestalterischen Gesichtspunkten sehr kritisch beurteilt wurden.

Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde beschlossen, die Schaffung der geplanten Zahl von Wohneinheiten über eine erneute Bebauungsplanänderung zu ermöglichen, wobei ausschlaggebendes Argument die dringende Erforderlichkeit der Schaffung von Mietwohnraum war.

Die maximale Drempelhöhe für die mit einer Traufhöhe von maximal 4,10 m festgesetzten Gebäude soll auf 1,3 m erhöht werden, wobei berücksichtigt wurde, daß sich dadurch die mögliche Gebäudehöhe gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht erhöht.

Bezüglich der Stellplätze, deren Anlage unter Berücksichtigung der Gebäudeplanungen überwiegend in den Vorgartengebieten erfolgen soll, ist ein Gestaltungskonzept erarbeitet worden, das eine akzeptable Einbindung unter Berücksichtigung auch der Umgebungsbebauung sicherstellen soll und insoweit unter städtebaulichen Gesichtspunkten für erforderlich gehalten wird; die Flächen zur Anlage von Stellplätzen / Garagen werden nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt. In den Vorgartengebieten ist nur die Anlage von Stellplätzen entsprechend den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes, das auf der Grundlage der §§ 9 Abs. 4 BauGB, 81 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 und 4 BauONW als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird; die Gestaltung soll danach durch begrünte Pergolen erfolgen, also nicht durch Umfassungswände/Überdachungen umschlossene Holzständerwerke, die zur Auflockerung des Gesamtbildes unterschiedlich dimensioniert/gestaltet sind und durch Baumpflanzungen voneinander abgegrenzt werden sollen.

Um die Bodenversiegelung in möglichst engen Grenzen zu halten, darf die Befestigung der Stellplatzflächen nur durch Rasengittersteine erfolgen.

Die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen wurde unter Berücksichtigung der geänderten Stellplatz-/Garagenfestsetzungen neu gefaßt.

Die Neuregelung von Dachaufbauten soll sicherstellen, daß die eigentlichen Dachflächen als prägendes Element einer Gebäudegestaltung sichtbar bleiben und der Gesamteindruck nicht durch unterschiedlich ausgeformte Gauben, die sich optisch nicht unterordnen, gestört wird.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen Änderungen, die sich aufgrund eines geänderten Standortes der Trafo-Station im Süden und eines Straßenausbauplanentwurfs ergeben. Dieser Ausbauplan sieht zur Abschirmung der östlich der Straße vorhandenen Bebauung einen 1 m breiten Grünstreifen vor, der gärtnerisch gestaltet, u.a. mit einer Baumreihe bepflanzt werden soll. Eine Zufahrt zu den östlich angrenzenden Grundstücken wird damit -auch aus beitragsrechtlichen Gründen- ausgeschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in ihrem nördlichen Bereich um 1 m nach Westen hin erweitert, um die erforderliche Straßenbreite zu erreichen.

Die nunmehr beabsichtigte Versetzung der Trafo-Station im Süden und Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich beruht auf einer Anregung des Oberkreisdirektors des Kreises Warendorf -Straßenverkehrsamt- im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes, um hier verbesserte Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

Der Plan der 17. Änderung ist der besseren Übersichtlichkeit halber mit einer Legende versehen worden, die auch die nicht geänderten Festsetzungen miteinbezieht.

Zum Verfahren:

In der Gemeinde Everswinkel stehen zur Zeit nur insgesamt 8 Grundstücke zur Verfügung -einschließlich der hier betroffenen 6 Grundstücke-, auf denen relativ kurzfristig Mietwohngebäude geschaffen werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde in das Verbot zur Zweckentfremdung von Wohnraum aufgenommen ist. Der Gemeinderat hat daher durch Beschlußfassung am 18.03.1993 festgestellt, daß die Änderung des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 2 Abs. 1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz dient.

Entsprechend der weiteren Beschlußfassung des Rates der Gemeinde gem. § 2 Abs. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz soll von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz Anwendung finden. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im Rahmen der ebenfalls in o.g. Sitzung beschlossenen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Von der zunächst erwogenen Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens ist im Ergebnis Abstand genommen worden, da die rechtskräftige Planung nach Auffassung des Gemeinderates zwar nicht in ihren Grundzügen, jedoch in einer nicht unerheblichen Zahl von Einzelheiten geändert wird. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung soll sich -unter Berücksichtigung der bereits rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes- beschränken auf

die Stellen/Behörden, deren Belange von der jetzigen Planänderung noch berührt werden könnten.

Demgegenüber soll durch die öffentliche Auslegung allen Bürgern Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Änderungsplanung und zur Erörterung gegeben werden.

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege:

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden gemäß den Stellungnahmen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege sowie des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt; in den rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Hinweis betreffend das Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte dafür, daß die überplante, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche belastet oder verunreinigt ist, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Zur Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, daß die abwasserrechtliche Genehmigung über den Zentralabwasserplan 1974 nachgewiesen wird.

Für den Bau der Erschließungsanlagen -Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung- werden überschlägig ermittelt Kosten in Höhe von insgesamt ca. 266.000,00 DM entstehen.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)

ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 17. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"

Auf die Begründung vom 18.03.1993 wird Bezug genommen. In Ergänzung dazu wird aus Anlaß der erneuten Planoffenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB folgendes ausgeführt:

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.1993 beschlossen, für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße" die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG durchzuführen.

Im Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von den Anwohnern der näheren Umgebung zum Schutz der Fußgänger die Anlage eines Gehweges angeregt. Dem wird in der Weise Rechnung getragen, daß bei der Verkehrsflächenplanung und -aufteilung ein 1 m breiter Streifen, der sich äußerlich von der Fahrbahnoberfläche unterscheidet und in erster Linie Fußgängern dienen soll, vorgesehen wird; diese Breite wird für eine gefahrlose fußläufige Verbindung als ausreichend beurteilt, zumal nach endgültiger Herstellung der Erschließungsstraße beabsichtigt ist, diese nach den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Da es ansonsten bei der bisherigen Verkehrsflächenaufteilung und -ausdehnung verbleibt, wird die Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Westen hin um 1 m erforderlich.

Insbesondere von den Anwohnern der östlich der vorgesehenen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke wurde im Offenlegungsverfahren eine besondere Beeinträchtigung dieser Grundstücke durch Lärm und Abgase durch die auf den westlichen Grundstücken im Bereich der sogenannten Vorgärten (zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrs-/Straßenfläche und den jeweils paral-

lel festgesetzten östlichen Baugrenzen) festgesetzten Stellplatz-/Garagenflächen vorgetragen und eine Verlegung angeregt. Dazu hat der Rat festgestellt, daß zum einen ökologische Gesichtspunkte dagegensprechen, wonach die Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen sind. Lange Zufahrten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen widersprechen diesem Aspekt, weil damit diese Flächen einer Nutzung als Grünbereich entzogen wären. Gegen eine Verlegung der Stellplatzflächen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche sprechen auch Gesichtspunkte des Nachbarschutzes, da hier vornehmlich Ruhe und Erholung ausschlaggebend sein sollen. Auch die alternativ vorgeschlagenen und in hiesigen Wohngebieten unüblichen Tiefgaragenplätze vermögen letztlich nicht die Lösung zu sein, weil eine solche Anlage mit einem erheblichen Flächenverbrauch wegen der erforderlichen Zufahrt verbunden ist. Zum anderen ist nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen von dem Grundsatz auszugehen, daß die von Stellplätzen und Garagen ausgehenden Belästigungen nur in Ausnahmefällen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung führen, wenn die Stellplätze nahe der Straße untergebracht werden, da dieser Bereich durch seine Zweckbestimmung - nämlich der Nutzung als Verkehrsfläche - vorbelastet ist, sich die vorgegebene Belästigung durch die Nutzung der Stellplätze nur unwesentlich erhöht.

Wegen des auch in Everswinkel dringenden Problems der Wohnungsnot hatte der Rat der Gemeinde 1992 beschlossen, die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine Planänderung zu erhöhen, um dort Mietwohnbau zu ermöglichen. Auf der Grundlage des seinerzeitigen Planentwurfs waren die von den Bauherren zunächst geplanten 35 Wohnungen planungsrechtlich möglich. Die Ergebnisse des Offenlegungsverfahrens haben jedoch dazu geführt, in Abwägung mit den Belangen der Anwohner der näheren Umgebung auf der einen Seite und der Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum auf der anderen Seite und in Verhandlungen mit den Bau-

herren die Zahl der geplanten Wohnungen auf 27 zu reduzieren. Korrespondierend damit wurden auf der Grundlage der Bau-O NW und den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf die entsprechenden Flächen festgesetzt, wobei pro Wohnungseinheit ein Stellplatz nachzuweisen ist. Soweit dazu im Offenlegungsverfahren auf unzumutbare Beeinträchtigungen für die den Stellplatzflächen gegenüberliegenden Grundstücken hingewiesen wurde und die Errichtung einer Immissionsschutzanlage gefordert wurde, ist zu vermerken, daß nach den gesetzlichen Vorschriften für Bauherren u.a. in Wohngebieten ein Rechtsanspruch auf Zulassung von Stellplätzen und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf besteht. Die mit der Nutzung von Stellplätzen verbundenen Immissionen werden von der einschlägigen Rechtsprechung insoweit als zumutbar erklärt, als es sich um notwendige Stellplätze einer sich im übrigen im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes haltenden Anlage handelt. Im übrigen sind die Grundzüge der Straßenplanung schon seit Jahren planungsrechtlich festgeschrieben und -mit Ausnahme der jetzt geplanten Anbindung auch an die Kolpingstraße- nicht verändert worden, so daß mit der Anlage einer Straße in dem heute vorgesehenen Bereich gerechnet werden mußte. Daß dennoch Belange der Anwohner wegen der von den Stellplätzen ausgehenden Immissionen in die Planung eingegangen sind, zeigt die Vergrößerung des Abstandes zwischen den Grundstücken und der eigentlichen Verkehrsfläche durch die Berücksichtigung eines Grünstreifens sowie einer in erster Linie Fußgängern vorbehaltenen Fläche von je 1 m.

Darüber hinaus wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wegen der sichtbar gewordenen städtebaulichen Konfliktsituation begrenzt, wobei sich die im einzelnen je Grundstück festgesetzte Zahl der Wohnungen an den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten und dem Maß der Nutzung der näheren Umgebung orientiert. So wurden beginnend im nördlichen Plangebiet 2 Wohnungen als maximal zulässig festgesetzt. Die Wohnungszahl erhöht sich anschließend auf

4 Wohnungen, um dann -auch bedingt durch andere Traufhöhen- für die nächsten beiden Grundstücke nördlich und südlich des Fußweges die höchste Zahl von 7 bzw. 6 Wohnungen zu erreichen. Die nächsten (letzten) Grundstücke im südlichen Planänderungsbereich erreichen wieder -bei einer Traufhöhe von nur noch 4,1 m- jeweils 4 maximal zulässige Wohnungen. Durch diese gestaffelte (pyramidenartige) Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen je Grundstück ist ein verträgliches Einfügen der neu entstehenden Baukörper in bereits vorhandene Strukturen der näheren Umgebung gewährleistet.

Neben dieser planungsrechtlichen Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auch durch privatrechtliche Vereinbarung mit den Bauherren eine Begrenzung der Wohnungszahl angestrebt.

Für die 2 nördlichen Baugrundstücke ist aufgrund konkreter Bauabsichten die Festsetzung der Zulässigkeit auch von Hausgruppen erfolgt.

Belange des Denkmalschutzes/der Bodendenkmalpflege, Altlasten, Erschließung und Kosten:

Da sich insoweit keine Veränderungen ergeben haben, wird auf die Begründung vom 18.03.1993 verwiesen.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)