

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 18. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 15 "Vitusstraße"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 22.03.1995 beschlossen, ein Verfahren zur 18. Änderung des o.g. Planes durchzuführen. Vorgesehen ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer Fläche im Bereich der Vitus-, Berg- und Dr.-Pöllmann-Straße.

Entlang der Berg- und Dr.-Pöllmann-Straße soll in einem Winkel ein Gebäude mit Satteldach und im westlichen Innenhofbereich ein Flachdachgebäudeteil entstehen. Im gesamten Erdgeschoß soll ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² sowie Nebenraumzonen untergebracht werden. In dem Ober- und Dachgeschoß sind Wohnungen mit unterschiedlichen Größen geplant.

Die für eine gewerbliche und Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind zum Teil südlich des geplanten Gebäudekomplexes an der Dr.-Pöllmann-Straße vorgesehen.

Mit Blick auf das Bauvorhaben wurde das bereits entlang der Vitusstraße festgesetzte Kerngebiet ausgedehnt auf die Bergstraße im Bereich der Vitus- und Dr.-Pöllmann-Straße. Insoweit ist das dort festgesetzte allgemeine Wohngebiet aufzuheben. Unter anderem, weil der historische Ortskern mit seinem Waren- und Dienstleistungsangebot für die heimische Bevölkerung in seinem Bestand erhalten und darüber hinaus weiter gestärkt werden soll und um die tägliche Grundversorgung des Nahbereiches in fußläufiger Entfernung zu den allgemeinen Wohngebieten sicherzustellen sowie Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bereitzustellen, wur-

den die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ansonsten war für den Ausschluß auch maßgebend, daß dieser Standort für die Versorgung südlich gelegener und zukünftiger Wohnbaugebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung ist und andere Nutzungen im Hinblick auf die im näheren Umkreis festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit der angestrebten Wohnruhe nicht zu vereinbaren wären. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen dem Ziel, die dörfliche Struktur zu erhalten, wesensfremd sind und im übrigen der eingangs beschriebenen städtebaulichen Absicht zuwiderlaufen würden.

Aus Gründen der Schaffung dringend benötigter Wohnungen sind im geplanten Satteldachteil oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Wegen ortsbildgestalterischer Gesichtspunkte wurden im Spitzbodenbereich keine Wohnungen mehr zugelassen, weil die notwendige Belichtung und Belüftung mit einhergehenden Dachflächenfenstern oder -gauben der in diesem Bereich überwiegend vorhandenen Dachlandschaft entgegensteht.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschößflächenzahl von 2,0 sowie drei Vollgeschossen als Höchstmaß orientiert sich im wesentlichen an dem, was schon bislang in der näheren Umgebung zulässig ist. Die übrigen Festsetzungen sollen darüber hinaus gewährleisten, daß sich das Neubauvorhaben in den vorhandenen Bestand verträglich einfügt.

Die Positionierung des neuen Gebäudes ist mehr oder minder durch die besondere örtliche Situation vorgegeben. Insoweit soll im Interesse der Wahrung der historischen Bedeutung und der Erhaltung / Fortführung der bauhistorischen Eigenart des al-

ten Ortskerns ein geringeres als das sich aus § 6 BauONW ergebende Abstandsmaß zulässig sein; maßgebend für den Abstand der Gebäude sind die jeweils festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze.

Zum Entwicklungsgebot:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abweichung zum jetzt festgesetzten Kerngebiet wird aber auch im Hinblick auf die Aufteilung von Bau- und Stellplatzflächen nur als gering angesehen und steht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht entgegen, so daß die im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgende Verschiebung der Grenze nicht über das hinausgeht, was der Begriff des "Entwickelns" ohnehin gestattet.

Mit Blick auf § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG und die nicht unerhebliche Schaffung zusätzlicher Wohnungen ist aber beabsichtigt, den Flächennutzungsplan aus Anlaß späterer anderweitiger Änderungsverfahren zu korrigieren (zu berichtigen).

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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:

Hierbei steht mit Blick auf den Verkehrslärm im gesamten Verlauf der Bergstraße sowie wegen der Stellplätze an der Dr.-Pöllmann-Straße die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Vordergrund, und zwar sowohl für die geplante wie auch für die bereits bestehende Wohnbebauung.

Was die oberhalb des Erdgeschosses geplante Wohnnutzung angeht, werden vorsorglich Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Darüber hinaus wird ange-regt, daß nach Möglichkeit die kon-krete Gebäudeplanung und Grundrißge-staltung dafür Sorge trägt, Wohn- und Schlafräume auf den der Berg- und Dr.-Pöllmann-Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

Im Hinblick auf negative Beeinträch-tigungen, die von den Stellplätzen ausgehen und bereits bebaute Wohn-grundstücke an der Bergstraße be-treffen, ist von folgendem auszuge-hen:

In der Regel verursacht jede bauli-che Nutzung eines Grundstücks auch einen entsprechenden Stellplatzbe-darf. Dem hat der Gestzgeber in § 12 BauNVO Rechnung getragen, in-dem er Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten grundsätzlich zu-gelassen hat. Daran anknüpfend ist das OVG NW der Meinung, daß die von Stellplätzen und Garagen ausgehenden Belästigungen nur in Ausnahmefällen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung führen, wenn die Stell-plätze nahe der Straße untergebracht werden, da dieser Bereich durch sei-ne Zweckbestimmung -nämlich der Nut-zung als Verkehrsfläche- vorbelastet ist und sich die vorgegebene Belä-stigung durch die Nutzung der Stell-plätze nur unwesentlich erhöht.

Die derzeitige Immissionssituation wird wesentlich durch den Kfz-Ver-kehr auf der Bergstraße und die beidseitig geschlossene Bebauung ge-prägt und insoweit ist das östlich der Bergstraße festgesetzte allge-meine Wohngebiet schon erheblich vorbelastet. Diese Gegebenheiten werden sich auf der einen Seite bes-sern, weil im Bereich der vorgesehe-nen Stellplätze die heutige Bebauung wegfällt. Das hat eine bessere, weil teils freie, Schallausbreitung zur Folge, die eine nicht nur unwesent-liche Minderung der Straßenverkehrs-immissionen annehmen läßt. Auf der

anderen Seite wird man in Rechnung stellen müssen, daß der Straßenverkehr im angesprochenen Bereich zunehmen wird, und zwar in einem Ausmaß, das vermuten läßt, die zuvor erreichte Minderung werde wieder kompensiert.

Was die Errichtung und den Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der Bereitstellung von PKW-Stellplätzen entlang der Dr.-Pöllmann-Straße angeht, so wird man davon ausgehen können, daß solche Immissionswerte eingehalten werden, die das Maß des Hinnehmbaren nicht überschreiten. Insoweit wird auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Richters & Hüls, Ahaus, vom 05.12.1995 verwiesen, das Anlage zu dieser Begründung ist.

Zu allem muß auch noch gesehen werden, daß das bislang festgesetzte allgemeine Wohngebiet grundsätzlich ebenfalls gewerbliche Nutzungen (beispielsweise einen der Versorgung des Gebietes dienenden Laden) ermöglicht hätte und insofern ebenfalls ein -nicht unerheblicher- Stellplatzbedarf verursacht worden wäre.

Hinzuweisen ist aber auch darauf, daß es besondere städtebauliche Gründe waren, diesen Standort neu zu überplanen. Zum einen ist jetzt die Gelegenheit, die durch den heutigen Gewerbebetrieb bedingte unbefriedigende städtebauliche Situation erheblich zu verbessern, und zwar sowohl was die Nutzung des Grundstücks wie auch seine Bausubstanz angeht. Zum anderen war maßgebend, daß dieser Standort für die Versorgung südlich gelegener und zukünftiger Wohnbaugebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs von besonderer Bedeutung ist.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan aber auch schon in besonderer Weise den Belangen der Nachbarschaft im Hinblick auf die Wohnruhe Rechnung, indem er nämlich Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnü-

gungsstätten nicht zuläßt, die jedenfalls zum Teil bislang zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig gewesen wären.

Nach allem ist deshalb davon auszugehen, daß sich die Situation der in der Nachbarschaft gelegenen Wohngrundstücke nicht verschlechtern wird und der Bebauungsplan nachbarlichen Belangen ausreichend und angemessen Rechnung trägt.

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege:

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

Unabhängig davon wird im Rahmen dieser Planänderung 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 oder sein könnten, liegen nicht vor. Rein vorsorglich wurde der Bereich von ehemaligen Tanksäulen für Benzin und Diesel (nachrichtlich) gekennzeichnet, wo eine Bodenbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Durchführung von Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Aufmerksamkeit und ggf. in vorheriger Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf erfolgen. Sofern bei der Ausführung Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese entsprechend den rechtlichen und technischen Bestimmungen in Absprache mit den Fachbehörden zu sanieren.

**Hinweise betreffend
möglich Kampfmittel-
vorkommen:**

Anhaltspunkte dafür, daß mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden muß, liegen nicht vor. Unabhängig

davon erfolgt ein diesbezüglicher (nachrichtlicher) Hinweis im Bebauungsplan.

Erschließung/Ver- und Entsorgung:

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden über die Bergstraße und Dr.-Pöllmann-Straße erschlossen. Die Anlieferungen des Ladenlokals erfolgen in erster Linie von der Dr.-Pöllmann-Straße aus über einen Zufahrtsbereich westlich der Stellplätze und nur zu einem sehr geringen Teil von der Bergstraße aus über den Hofraum. Die Erschließung der Wohnungen soll über drei Treppenhäuser erfolgen. Der Eingangsbereich des Ladenslokals befindet sich an der Ecke Bergstraße/Dr. Pöllmann-Straße.

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch die Gemeinde selbst. Die Versorgung mit Strom und Wärme wird durch die VEW sicherzustellen sein.

Änderungen an Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)