



Gemeinde Everswinkel
Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“
- 23. Änderung -

Begründung

03.03.2009

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung	1
2	Planungsanlass und -umfang	1
3	Immissionsschutz	2
4	Altlasten	2
5	Kampfmittel	3
6	Zum Verfahren / Umweltauswirkungen	3
7	Private Belange	3
8	Erschließung und Kosten	4

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf das Grundstück „Am Haus Borg 2“ (Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstücke 133 und 191). Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück in einer Gesamtgröße von 2.130 m², das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage aus dem Jahr 1950 bebaut ist. Nördlich grenzt Wohnbebauung sowie ein Musikinstrumentengeschäft mit Werkstatt, östlich (auf der anderen Seite der Erschließungsstraße) sowie südlich Wohnbebauung an. Westlich befindet sich eine gemeindeeigene Sporthalle (Kehlbachhalle). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und -umfang

Beabsichtigt ist, im rückwärtigen / westlichen Grundstücksbereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan hier keine überbaubaren Flächen ausweist, sollen diese im Wege des Änderungsverfahrens geschaffen werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze soll die Baugrenze dabei in dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m, zur westlichen Grundstücksgrenze (Sporthalle) in einem Abstand von 7 m vorgesehen werden, wobei bei einer festgesetzten Firstrichtung West - Ost eine maximale Bebauungstiefe / Gebäudebreite von 13 m möglich sein soll. Die Erschließung soll über das eigene Grundstück von der Straße „Am Haus Borg“ aus erfolgen.

Die übrigen (bisherigen) Festsetzungen bleiben unberührt.



3. Immissionsschutz

Westlich des Baugrundstücks befindet sich eine gemeindliche Sporthalle, die für den Vereins- und Schulsport genutzt wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Sporthalle wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Diekamp“ - rechtskräftig seit dem 13.07.1990 - geschaffen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde durch die Wega Ing.-Gesellschaft, Rheine, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dem die Einhaltung der Immissions-Grenzwerte nachgewiesen werden konnte. Dabei wurden die seinerzeit bereits vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen Alverskirchener Str. 13 sowie Diekamp 6 und 9 berücksichtigt. Diese befinden sich ebenso wie das jetzt in Rede stehende Grundstück in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Seitens der Bauherren besteht der Wunsch, möglichst weit im Westen des Baugrundstücks Am Haus Borg 2 bauen zu dürfen, seitens der Gemeinde aber die planerische Anforderung, im Sinne einer Konfliktvermeidung einen gewissen Mindestabstand zur Sporthalle vorzusehen, der ein Nebeneinander von Wohn- und Sporthallennutzung möglich macht. Es wird daher ein Baugrenzenabstand von 7 m zur westlichen Grundstücksgrenze (Sporthallengrundstück) vorgesehen. Dies entspricht dem Abstand, den auch das nördlich liegende Gebäude Alverskirchener Straße 13 zu dieser Grundstücksgrenze einhält, wobei der Abstand zwischen den Gebäuden dort ein geringerer ist (ca. 15 m im Vergleich zu ca. 19,30 m zwischen Außenwand Sporthalle und möglicher Bebauung Am Haus Borg 2). Hinzu kommt, dass die mögliche Bebauung Am Haus Borg 2 abgewandt von der Parkplatz- und Eingangssituation der Sporthalle liegt, so dass von geringeren Lärmbelästigungen durch PKW- und Zuschaueraufkommen ausgegangen werden kann. Die Nutzung der Sporthalle hat heute bereits auf die (näher) angrenzenden Wohnbebauungen Rücksicht zu nehmen, so dass es vertretbar erscheint, die beschriebene neue Wohnnutzung bis auf einen Grenzabstand von 7 m heranrücken zu lassen, ohne dass hierfür eine erneute schalltechnische Untersuchung für erforderlich gehalten wird. Gleichwohl enthält die Änderung des Bebauungsplanes Hinweise und Empfehlungen zur Lärmvorsorge dahingehend, dass über eine geeignete Gestaltung der Grundrisse und Schallschutzfenster bei einem Neubau von vornherein Vorkehrungen getroffen werden, um möglichen Lärmbelästigungen (auch im Rahmen des Zulässigen) begegnen zu können.

Seitens des Bauamtes des Kreises Warendorf wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

4. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und



schädliche Bodenveränderungen enthält für das Grundstück keinen Eintrag. Bei der Gemeinde Everswinkel liegen hierfür ebenfalls keine Erkenntnisse vor, so dass keinerlei Verdachtsmomente gegeben sind.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wurde der Planung inhaltlich zugestimmt.

5. Kampfmittel

Für Kampfmittelvorkommen liegen im Änderungsbereich keine Anhaltspunkte vor. Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergibt sich insoweit keine Verdachtsfläche. Da aber Kampfmittelvorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sollte die Durchführung aller Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnberg zu verständigen.

6. Zum Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Eine solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier gesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht. Insoweit gibt die Gemeinde hier auch bewusst einer innerörtlichen Nachverdichtung den Vorzug vor zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereiches. Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen.



7. Private Belange

Es wird nicht verkannt, dass mit zusätzlichen Baumöglichkeiten möglicherweise auch nachbarliche Konflikte entstehen können, wenn auf bisher großen und nur locker bebauten Grundstücken zusätzliche Gebäude oder Anbauten entstehen. Durch die Vorgabe der Baugrenzen und Firstrichtung sowie Einhaltung der auch auf den Nachbargrundstücken geltenden Festsetzungen zu Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Dachneigung wird hier aber ein für die Umgebungsbebauung verträglicher Rahmen geschaffen.

Sämtlichen Angrenzern wurde unter Vorlage des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Vereinzelt gab es Nachfragen zu Hintergründen und Inhalt der Planung. Anregungen oder Einwendungen wurden jedoch nicht vorgetragen.

8. Erschließung und Kosten

Durch die 23. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Die Ver- und Entsorgung kann über eine Erweiterung der Anschlüsse zur Erschließungsstraße Am Haus Borg sichergestellt werden. Externe Kosten sind nicht angefallen.

Der Bürgermeister



(Banken)