

## B E G R Ü N D U N G

### gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Ortskern" der Gemeinde Everswinkel

#### Planungsanlaß und -umfang:

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Ortskern" ist seit dem 28.4.1978 rechtskräftig. Aufgabe und Ziel dieses Bebauungsplanes war es, die städtebauliche Entwicklung im Ortskernbereich zu ordnen und die zukünftige Bebauung festzulegen.

Die seinerzeitigen Planüberlegungen führten dazu, entlang den Hauptstraßen, Vitusstraße, Warendorfer Straße, Hovestraße und Nordstraße sowie in den von diesen Straßen umschlossenen Bereich eine bis zu 4-geschossige Bebauung festzusetzen, um dadurch das Bauvolumen zu erhöhen und den Charakter eines Ortszentrums zu unterstreichen.

Nachdem einige Gebäude entsprechend diesen planerischen Vorgaben errichtet wurden, hat sich gezeigt, daß diese Bauweise aufgrund der Höhenentwicklung nicht in die Struktur des ländlich geprägten Ortes paßt. Aus diesem Grunde soll entsprechend dem Ratsbeschluß vom 5.7.1983 die Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung reduziert werden.

So ist vorgesehen, maximal 3 Vollgeschosse zuzulassen, wobei das 3. Vollgeschoß nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig ist. In Bereichen, in denen die vorhandene Bebauung überwiegend 2-geschossig geprägt ist, werden unter Berücksichtigung eines einheitlichen Straßenbildes nur maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit kann die detaillierte Staffelung der Grundstückstiefe teilweise aufgegeben werden. Zukünftig soll überwiegend lediglich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und der Hinterbebauung differenziert werden, wobei für die Hinterbebauung sowohl ein Satteldach entsprechend der straßenbegleitenden Bebauung als auch ein Flachdach zugelassen werden soll. Nur in einigen Bereichen im Ortszentrum wird noch eine dreistufige Staffelung beibehalten.

Neben diesen bisher beschriebenen Änderungen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstrecken, sind weitere Änderungen erforderlich, die sich aus zwischenzeitlich konkretisierten Planungen sowohl der Gemeinde als auch privater Bauherren ergeben. Diese Änderungen, die in den Ratssitzungen am 4.10.1983, 23.2.1984 und 30.6.1987 beschlossen wurden, werden nachstehend erläutert:

Südlich der Fußgängerzone ist im Bereich der Einmündung in die Warendorfer Straße die überbaubare Fläche aufgrund der bestehenden Grundstückssituation zu ändern. Die überbaubare Fläche wird in diesem Bereich geringfügig reduziert, um dadurch eine Bebauung des Grundstücks ohne Inanspruchnahme von Teilen des Nachbargrundstücks zu ermöglichen.

Nördlich der geplanten Fußgängerzone sind die Planungen für eine abgesenkte Parkebene abgeschlossen. Diese Planung, die auch den Parkplatzbedarf für das zukünftige Rathaus berücksichtigt, macht eine Erweiterung der bisher festgesetzten Parkfläche erforderlich. Die Erweiterung ist in Richtung Westen vorgesehen und tangiert geringfügig die Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus.

Für ein Grundstück östlich der Brunnenstraße wurde zwischenzeitlich ein mit der Gemeinde abgestimmtes Mehrfamilienhaus errichtet. Entsprechend der realisierten Bebauung soll eine Anpassung der Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Fläche erfolgen.

Ebenfalls aufgrund konkreter Planungen ist eine geringfügige Verschiebung der Baulinie für ein Grundstück westlich der Nordstraße erforderlich. Die vorgesehene Bebauung auf diesem Grundstück ist bereits mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Südlich der Hovestraße ist vorgesehen, für einen vorhandenen Lebensmittelmarkt westlich der Straße "Am Magnusplatz" die überbaubare Fläche zu erweitern, um dem Eigentümer die Möglichkeit zur Vergrößerung der Geschäftsräume zu geben.

Durch Inkrafttreten der Neufassung der Landesbauordnung am 1.1.1985 ist hinsichtlich der Regelung von gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen eine Änderung eingetreten. Während bisher die gestalterischen Festsetzungen in einer selbständigen Satzung geregelt wurden, die als sogenannte gebundene Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, sind diese Regelungen nunmehr als selbständige Satzung gem. § 81 Abs. 1 BauONW zu treffen oder nach § 81 Abs. 4 als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund dieser neuen Rechtslage hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.6.1987 beschlossen, die gesamten gestalterischen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 17 als Festsetzung nach § 81 Abs. 4 BauONW in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Neben den zuvor beschriebenen Änderungsbereichen werden weitere geringfügige Änderungen von überbaubaren Flächen, Firstrichtungen u.dergl., die die Grundzüge der Planung nicht berühren, im Rahmen dieser Änderung jedoch miterfaßt werden sollen, durchgeführt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege: Entsprechend der Denkmalschutzliste der Gemeinde Everswinkel sind im Bebauungsplan die Denkmäler

- Nr. 23 Pfarrkirche St. Magnus
- Nr. 24 Marienkapelle am Kirchplatz
- Nr. 47 Kreuz am Kirchplatz nördlich der Kirche
- Nr. 55 Pfarrbücherei Kirchplatz 4
- Nr. 56 Nordstraße 36, Jugendheim mit Fachwerk  
Gartenhäuschen
- Nr. 41 Hovestraße 21
- Nr. 62 Hovestraße 24
- Nr. 63 Hovestraße 25
- Nr. 65 Kirchplatz Nr. 10,11 und 12
- Nr. 65 Kirchplatz 13 und 14
- Nr. 82 Nordstraße mit Fachwerkwerkstatt
- Nr. 91 Vitusstraße/Magnusstraße  
Speicher hinter Vitusstraße 13
- Nr. 93 Vitusstraße 17

durch die Eintragung "D" gekennzeichnet worden. Die Denkmalschutzliste einschl. der vorgenannten Objekte können beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Everswinkel als untere Denkmalbehörde in den Dienststunden eingesehen werden. Bei allen baulichen Maßnahmen, bei den mit "D" gekennzeichneten Gebäuden, insbesondere bei Renovierungen, Instandsetzungen, Um- und Anbauten oder sonstige Veränderungen bzw. in ihrer Umgebung, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen weitgehend die vorhandenen stadtbildprägenden baulichen Strukturen, so daß sich auch Neubaumaßnahmen unter diesen Kriterien an die vorhandene erhaltenswerte Bausubstanz anpassen. Da der Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes jedoch nicht ausreicht, grobe Verunstaltungen bzw. gestalterische Fehlentwicklungen zu verhindern, ist eine Gestaltungssatzung gem. § 81 Abs. 1 BauONW aufgestellt worden, die u.a. Vorschriften über die äußere Gestaltung von Wohngebäuden, von Werbeanlagen u.dergl. enthält.

Darüber hinaus wurden in den Bebauungsplan die Bereiche, die von der Erhaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel gem. § 39 h BBauG (§ 172/173 BauGB) erfaßt werden, nachrichtlich übernommen.

Erschließung und Kosten:

Durch diese Änderungen werden Erweiterungen oder Änderungen an vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Lediglich durch die Erweiterung der abgesenkten Parkebene werden sich die Erschließungskosten voraussichtlich um 400.000 DM erhöhen. Diese Kosten werden aus allgemeinen Deckungsmitteln und aus Ablösebeiträgen nach § 47 Abs. 5 BauONW finanziert.

Der Gemeindedirektor

i.V.

*Kipp*  
- Kipp -