

Everswinkel, den 23.12.1985

BEGRÜNDUNG

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
"Alter Ortskern" der Gemeinde Everswinkel

Planungsanlaß und -umfang: Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seinen Sitzungen am 19.3., 4.6. und 14.11.1985 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Ortskern" im 8. Änderungsverfahren in 3 Bereichen zu ändern.

Westlich entlang der Warendorfer Straße ist nach der bisherigen Planung eine Bebauung mit Arkaden vorgesehen. Mit Ausnahme des Gebäudes Warendorfer Straße 13 bedingt diese Bauweise den Abbruch der vorhandenen Gebäude, zumal im nördlichen Bereich eine Aufweitung um einen Parkstreifen vorgesehen ist.

Um den historischen Charakter der Straße zu bewahren und um eine möglichst geringe Aufweitung des Straßenraumes vornehmen zu müssen, wurden gemeinsamen mit dem Amt für Baupflege Alternativen überlegt. Bei diesen Überlegungen stand neben der Erhaltung des dörflichen Charakters dieses Straßenzuges einschl. der begleitenden Bebauung auch die Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im Vordergrund, dies insbesondere hinsichtlich des Parkstreifens, der von den Geschäftsinhabern in diesem Bereich für unbedingt erforderlich angesehen wird, um dem Kundenverkehr bedarfsnahen Parkraum anbieten zu können.

Die Abwägung dieser Belange hat dazu geführt, daß gänzlich auf eine Arkadenbauweise in diesem Bereich verzichtet wird, da diese im Straßenzug "Warendorfer Straße" nach heutigem Erkenntnisstand nicht als städtebaulich günstigste Lösung für eine typische Dorfstraße angesehen werden kann. Außerdem ist mit der Entwicklung des neuen Ortskernes in Everswinkel der Bedarf nach weiteren Geschäftsräumen bzw. gewerblich genutzten Räumen im Erdgeschoß -nur dann ist eine Arkadenbauweise als sinnvoll zu erachten- nicht mehr gegeben, so daß in diesem Bereich künftig eine Wohnbebauung dominieren wird.

Die nahezu unmittelbar an die Straße angrenzenden Häuser Warendorfer Straße 13 und 15 werden durch die Änderungsplanungsrechtlich gesichert und können erhalten bleiben. Dieses entspricht auch den Intentionen des Amtes für Denkmalpflege, das neben der Erhaltung dieser Gebäude auch eine Einengung des Straßenraumes wünscht. Von den angesprochenen Häusern ist das Gebäude Warendorfer Str. 13 in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen.

Obwohl das Amt für Denkmalpflege im Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern" eine Einengung des Straßenraumes im gesamten Verlauf der Warendorfer Straße gefordert hat, kann diesem Wunsch im weiteren Verlauf nicht vollständig nachgekommen werden, da in diesem Bereich auch das berechnigte Interesse der Geschäftsinhaber und der Anwohner auf bedarfsnahe Parkmöglichkeiten berücksichtigt werden mußte. Aus diesem Grunde soll nunmehr nach Abwägung beider Interessenlagen der bisherige Parkraum auf 3 Stellplätze reduziert werden. Die Breite des Parkstreifens wurde auf 2 m festgelegt. Unmittelbar daran schließt sich westlich ein 1,40 m breiter Gehweg an. Sowohl die Breite des Parkstreifens als auch die Breite des Gehweges stellt ein Mindestmaß dar. Diese Breiten sind für diese Anlagen jedoch erforderlich, damit die Stellplätze problemlos von Fahrzeugen und der Gehweg gefahrlos von Fußgängern benutzt werden kann.

Im Einmündungsbereich des Fußweges von der abgesenkten Parkebene in die Warendorfer Straße ist ein Versatz der Bebauung um 2 m vorgesehen. Diese Aufweitung soll in der Mitte mit einem Hochstamm bepflanzt werden, um eine Auflockerung der straßenbegleitenden Bebauung und einen Übergang zu der um 4 m versetzten vorhandenen Bebauung, Warendorfer Str. 15, zu schaffen.

Südlich der Fußgängerzone ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, daß sich in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung die anschließende Neubebauung fluchtgleich fortsetzt. Gespräche mit dem Amt für Baupflege und dem Bauinteressenten haben dazu geführt, daß die Arkaden um 4 m verkürzt werden und auf die südlich abknickende Arkade gänzlich verzichtet wird.

Unmittelbar im Anschluß der reduzierten Arkade sind 2 Versätze um 3,50 m bzw. 3 m vorgesehen. Im weiteren Verlauf wurde die Baulinie um 1 m in nördlicher Richtung verschoben. Durch diese Änderung wird eine Auflockerung der Bebauung in diesem Bereich erreicht, was auch zu einer optischen Verbesserung der Fußgängerzone führt. Im weiteren Verlauf bis zur Warendorfer Straße ist vorgesehen, ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, was nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgebrochen werden sollte, zu erhalten. Nach Überprüfung durch das Amt für Baupflege rechtfertigt die vorhandene Bausubstanz entsprechende Maßnahmen. Außerdem bestehen konkrete Planungen eines privaten Geschäftsmannes, an diesem Gebäude Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen nach Abstimmung mit dem Amt für Baupflege und dem Amt für Denkmalpflege durchzuführen.

Nördlich der Vitusstraße erfordern konkrete Bauabsichten Überlegungen für die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes. Zusammen mit dem Amt für Baupflege wurde daher für die Grundstücke Vitusstr. 5 und Vitusstr. 9 ein Änderungsvorschlag entwickelt, der die Nähe zur Kath. Pfarrkirche St. Magnus und die vorhandene Bebauung im Bereich "Am Magnusplatz" berücksichtigt. Außerdem soll der innere Bereich des Ortskernes durch diese Bebauung eine sinnvolle Abrundung in südlicher Richtung erfahren. Durch diese zusätzliche Aufweitung der überbaubaren Fläche entfällt die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich im Anschluß an die vorhandene Bebauung festgesetzte überbaubare Fläche.

Erschließung und Kosten:

Für die geplanten Änderungen werden gegenüber den bisherigen Planungen keine zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen und dergl. entstehen, da diese entweder vorhanden sind (im Bereich am Magnusplatz) bzw. durch diese Änderung reduziert werden (an der Warendorfer Straße).

Der Gemeindedirektor

Walter

- Walter -