

## Begründung

### gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Ortskern“

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Die Änderungsplanung erstreckt sich auf ein bisher unbebautes Grundstück im rückwärtigen (südlichen) Bereich der Grundstücke Hovestraße 20 und 22 zwischen Brunnenstraße und Magnusplatz (Gemarkung Everswinkel Flur 31, Flurstücke 2285 – 2288). Im Einzelnen ist der Änderungsbereich der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2. Ziele und Zwecke der Planung** Nördlich der Parkebene am Rathaus (zwischen Volksbank und Brunnenstraße) liegt ein unbebautes Grundstück mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Gesamtbereich an der Brunnenstraße zwar eine zweigeschossige offene Bauweise vor, wobei aufgrund der Anordnung der Baugrenzen nach den bisherigen Festsetzungen die geplante Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle jedoch nicht möglich ist.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Ortskernlage in fußläufiger Entfernung zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Angesichts der sich im Wandel befindlichen Altersstruktur ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel die städtebauliche Notwendigkeit, Wohnraum in zentraler Lage für ältere Menschen zu schaffen. Dass hierfür konkret auch in Everswinkel ein Bedarf besteht, zeigt sich nicht zuletzt auch aufgrund der kürzlich für die Gemeinde Everswinkel erstellten Bevölkerungsprognose. Unter Kenntnis dieser Umstände ist daher geplant, eine Bebauung für Altenwohnungen zuzulassen und hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die entspre-

chende planerische Absicherung zu treffen.

Projektiert ist ein zweigeschossiges Gebäude mit 4 barrierefrei zugänglichen Wohnungen auf einer Grundfläche von ca. 14 x 14 m. Eine Nachverdichtung im Ortskern wird dem Gedanken gerecht, weitere Außenbereichsflächen möglichst sparsam in Anspruch zu nehmen. Andererseits ist die Fortführung der zweigeschossigen Bauweise an dieser Stelle städtebaulich erstrebenswert, zumal die tiefer liegende Parkfläche neben dem Rathaus damit räumlich eingefasst und der Platzcharakter verstärkt wird.

### **3. Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen**

Westlich des Baugrundstücks befindet sich eine 10 kV-Station der RWE Net AG. Die Zuleitungen verlaufen durch den südlich des Baugrundstücks verlaufenden Fußweg. Eine Veränderung dieser Anlage ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Frage, inwieweit an die westliche Baugrenze über Eintragung einer Abstandsflächenbaulast durch die RWE Net AG gebaut werden kann, wird im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten, so dass eine gesetzlich normierte Verpflichtung zum Ausgleich nicht besteht. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Entsprechend den Grundsätzen des Vermeidungsverbots wird hier bewusst innerörtlich nachverdichtet und in flächensparender Bauweise günstig gelegener Wohnraum für ältere Menschen geschaffen. Durch das Nichtvorhandensein eigener Stellplätze und die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV soll hier Anreiz geschaffen werden, nach Möglichkeit auf Individualverkehre zu Gunsten des ÖPNV zu verzichten.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Not-

wendigkeit.

**4. Aussage zu privaten Belangen** Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das Maß der Zumutbarkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus geht, betroffen sind, liegen nicht vor. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen werden eingehalten und zur östlichen Nachbargrenze (Abstand Baugrenze: 4 m) sogar überschritten. Es wird nicht verkannt, dass sich die Situation derer, die bisher Angrenzer eines unbebauten Grundstücks sind, nunmehr spürbar verändert. Hier stehen weniger Immissionen als vielmehr Veränderungen des Sonnenlichteinfalls sowie des bisher nur relativ locker verbauten Blickes, der durch die Bebauung nunmehr genommen wird, zur Rede. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass über eine sozialadäquate Nutzung des Eigentums unter Maßgabe des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme jedem Grundstückseigentümer das Recht zugestanden werden muss, da wo planerisch und unter Berücksichtigung des Freiraumschutzes möglich sein Grundstück einer baulichen Verwertbarkeit zuzuführen. Es handelt sich hier um eine Ortskernlage mit verdichteter, teilweise sogar geschlossener und mehrgeschossiger Bebauung. Der Wunsch nach möglichst freiem Blick und uneingeschränktem Genuss des Sonnenlichts ist verständlich, praktisch aber nicht in jeder beliebigen Grundstückslage zu realisieren. Die über die Bebauungsplanänderung zugelassene Bebauung wird von den Festsetzungen her für sozial verträglich und zumutbar für die Angrenzer angesehen.

Die Beteiligung der Bürger wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung des Gebäudes zu verhindern, wurde ergänzend die Traufhöhe auf maximal 6,5 m festgesetzt, desweiteren dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss nur bis maximal 0,3 m über heutigem Geländeniveau zulässig ist.

**5. Erschließung und Kosten**

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Stellplätze sollen im Baugenehmigungsverfahren über die

Gemeinde abgelöst werden. Ver- und entsorgungstechnische Anlagen werden in erforderlichem Umfang nach dem Verursacherprinzip hergestellt und abgerechnet.

Hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstücks wird es im Allgemeinen als nicht erforderlich angesehen, bis auf das Grundstück hinauffahren zu können. Eine fußläufige Erreichbarkeit in angemessener Entfernung von öffentlichen Straßen und Plätzen muss hier als ausreichend angesehen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass sonstige öffentliche oder private Belange berührt sein könnten, liegen nicht vor.

Der Bürgermeister



(Banken)