

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Ortskern“  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-  
reich des Änderungsplanes:** Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 7, Flurstück 9 (Mühlenstraße 1). Es handelt sich um den rückwärtigen / nördlichen Bereich der Bebauung Hovestraße 15. Im Bebauungsplan ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück hat eine Größe von 877 m<sup>2</sup>, ist derzeit unbebaut und wird als Gartenland / Grünfläche genutzt.
- 2. Planungsanlass und -um-  
fang:** Für das derzeit unbebaute Grundstück setzt der Bebauungsplan bisher eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit maximaler Traufhöhe von 6,75 m bei einer Drempehöhe von bis zu 0,5 m („2 ½ - geschossige Bauweise“) und einem Satteldach von 35° +/- 3° fest. Das Baufenster ist 12,5 m tief und 15 m breit, so dass von der Intention des seit dem 28.04.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes an dieser Stelle die Errichtung eines entsprechenden Doppelhauses möglich wäre.

Das Grundstück liegt allerdings 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 aber die städtebauliche Notwendigkeit, auch kleinere Wohneinheiten in zentraler Lage zu schaffen, die von älteren Mitbürgern aber auch der stark zunehmenden Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt werden können. Insofern ist die Gemeinde Everswinkel bestrebt, dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen und für den klassischen Einfamilienhausbau für junge Familien weiterhin Baugrundstücke in den Neubaugebieten anzubieten, im Bestand allerdings den Schwerpunkt in verdichteteren Wohnformen zu setzen.

Projektiert ist hier ein Gebäude mit 4 Wohnungen zwischen ca. 77 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dass zumindest im Erdgeschoss barrierefrei zugänglich sein soll. Auf einer Grundfläche von ca. 14 x 16 m mit der Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich (Westen) auf einer Tiefe von ca. 4 m noch einen Wintergarten anzubauen, soll ein Gebäude entstehen, dass die heute zulässige Traufhöhe von 6,75 m nicht ausschöpft, dafür aber ein steileres Satteldach erhalten soll. Damit sollen die Räume im Dachgeschoss noch adäquat nutzbar sein, im Gegensatz zu einer „voll

zweigeschossigen Bauweise“ das Gebäude aber eine verträglichere Höhenentwicklung nehmen. Insofern soll die Höhenbegrenzung nicht zusätzlich noch über eine Drempe- sondern ausschließlich über die Traufhöhe geregelt werden. Eine Nachverdichtung im Ortskern wird dem Gedanken gerecht, weitere Außenbereichsflächen möglichst sparsam in Anspruch zu nehmen und gerade hier die oben beschriebenen Wohnformen anbieten zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1978 zielten die planerischen Festsetzungen auf diesem Grundstück auf die Errichtung von klassischen Einzel- und Doppelhäusern, da sich der demographische Wandel zwar bereits anbahnte, allerdings überhaupt noch nicht öffentlich diskutiert wurde und nicht abzusehen war, welches Ausmaß und welche Konsequenzen eine zukünftig völlig andere Altersstruktur zur Folge haben würde. Dieser Entwicklung planerisch entgegenzusteuern und zukunftsgerechte Wohnformen anbieten zu können, ist erklärtes Ziel der Gemeinde Everswinkel.

### **3. Öffentliche Belange:**

Die Grundstücke der Umgebungsbebauung sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Norden und Osten ist zuletzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Breede – Horst“ dafür Sorge getragen worden, auch hier im Bestand Nachverdichtungen möglich zu machen. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein heute noch locker bebautes Einfamilienhausgrundstück, für das über den angrenzenden Bebauungsplan „Breede – Horst“ aber ebenfalls die Möglichkeit besteht, im rückwärtigen / westlichen Bereich nachzuverdichten und sogar bis auf 4m an die Grundstücksgrenze zum benachbarten Kindergarten zu bauen. Im Westen befindet sich der genannte Kindergarten, im Süden eine weitere Freifläche sowie verdichtete Bauformen zur Hovestraße hin.

Die Änderungsplanung wird in Bezug auf die Nachbarbebauungen für städtebaulich vertretbar angesehen.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten. Es handelt sich lediglich um eine Verschiebung der Baugrenze innerhalb eines Bereiches, für den der Bebauungsplan bereits heute eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorsieht.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, weder vorbereitet noch begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung etc.). Die Änderung

kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Von einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Warendorf befinden sich im Änderungsbereich keine Verdachtsflächen. Ebenso liegen der Gemeinde hierzu keine Anhaltspunkte oder Hinweise vor.

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

#### **4. Private Belange:**

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und über das bisher bereits Zulässige und Vorhandene hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Die zulässige Bebauung wird im Hinblick auf die Nachbarbebauung als verträglich angesehen (s. a. Ziff. 3). Eine Beteiligung der Angrenzer erfolgte im Verfahren. Soweit hier Bedenken wegen einer möglichen Grenzbebauung durch Abstellräume o. ä. vorgetragen wurden, werden hier die bauordnungsrechtlich normierten Höchstmaße als vertretbar angesehen, so dass keine weiteren Einschränkungen erfolgen sollen. Gleiches gilt für die Anzahl nachzuweisender Stellplätze auf dem Grundstück selbst. Auch hier werden im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen der Bauordnung bzw. der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften einzuhalten sein, so dass es auf Ebene der Bauleitplanung keiner weiteren Festsetzungen bedarf.

#### **5. Erschließung und Kosten:**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich. Die Zuwegungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eigenem Grund sicherzustellen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, Hausanschlüsse im Einzelfall herzustellen.

Kosten entstehen für die Gemeinde nicht.

Der Bürgermeister



(Banken)