

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Ortskern“
im Verfahren gem. § 13a BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-
reich des Änderungspla-
nes:**

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Warendorfer Str. 21 (Gemarkung Everswinkel, Flur 31, Flurstücke 1865, 1866, 2145 und 2309). Es handelt sich um ein mit einer Gaststätte einschließlich Kegelbahn, Wohnung, Nebengebäude und Garage bebautes Grundstück in einem festgesetzten Kerngebiet. Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von 1.180 m².
Im Norden befinden sich gewerbliche und Wohnnutzungen, im Westen und Süden Wohnbebauung. Östlich grenzt das Grundstück an die Warendorfer Straße (K 19).
- 2. Planungsanlass und
umfang:**

– Die „historische“ Gaststätte einschließlich Kegelbahn ist nach mehrjähriger Schließungsphase wieder eröffnet worden. Die Räumlichkeiten oberhalb der Gaststätte sollen weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Anbau nördlich der Kegelbahn (früher zu Wohnzwecken genutzt, heute Abstellraum) soll abgerissen werden. Diese Baumaßnahmen bewegen sich innerhalb der bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Anstelle des abzureißenden Anbaus sind neben bzw. über der Kegelbahn derzeit 3 nebeneinander liegende Wohnungen projektiert, deren Erdgeschoss sich nördlich der vorhandenen Kegelbahn und das darüber liegende Obergeschoss in einem Teilbereich auch über der Kegelbahn befinden soll. Hier sieht der bisherige Bebauungsplan keine überbaubaren Flächen vor. Es ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.
- 3. Öffentliche und private
Belange:**

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 Ver-

fahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen (Stärkung der Innenstädte und Ortskerne) ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

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, auch kleinere Wohneinheiten in zentraler Lage zu schaffen, die von älteren Mitbürgern oder 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. Es wird hier darauf hingewiesen, dass die Planung grundsätzlich dazu geeignet ist, solche Wohnformen zu realisieren, allerdings nur als Angebotsplanung und „Impuls“ hierzu verstanden werden kann. Insofern entspricht die gesetzgeberische Vorgabe zur Erleichterung solcher Bauvorhaben auch den Zielvorstellungen der Gemeinde Everswinkel.

Vorgaben zur tatsächlichen Wohnungs- und Haushaltsgröße sollen und werden über die Bebauungsplanung nicht gemacht. Die Detailplanung bleibt der Baugenehmigungsplanung überlassen.

Die kerngebietstypische Prägung des Gebiets durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe etc. soll weiterhin dominierend sein. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO sollen aber auch Wohnungen für Betriebsinhaber und „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ zulässig sein, in diesem Fall ausdrücklich verdichtete Wohnformen für voraussichtlich kleinere Haushalte in zentraler Lage. Diese bieten sich hier wegen der Hinterhoflage an, da diese für gewerbliche Nutzung / Einzelhandel nicht so attraktiv ist, für bestimmte Personengruppen aber eine Alternative zu Grundstücken mit großen Gärten in den (Neu-)Baugebieten in Ortsrandlage darstellen.

An der „geschlossenen Bauweise“ (ohne Grenzabstand) soll in diesem Bereich weiterhin festgehalten

werden, wobei über Baulinien und Baugrenzen hier im wesentlichen die Grundrisse der vorhandenen Bebauung aufgenommen werden sollen. Der Bestand dieser Altbebauung ist insoweit durch „halb-offene“ Bauweise mit verminderten Grenzabständen gekennzeichnet. Die Aufnahme und Weiterentwicklung dieser bestehenden Gebäudestellungen wird für sinnvoll und verträglich gehalten, da diese Art verdichteter Bebauung gerade dem Kerngebietscharakter Rechnung trägt und der betroffene Bereich ohnehin durch die vorhandene Bebauung mit Gaststätte, Kegelbahn und zugehöriger Wohnung eine gewisse Vorprägung hat. Über Gebäudeabschlusswände etc. wird im Baugenehmigungsverfahren dafür Sorge zu tragen sein, dass brandschutz- und abstandsrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Die Grundflächenzahl wird von 0,7 auf das gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige Maß von 1,0 erhöht, da neben der Bebauung und notwendigen Stellplätzen kein Raum mehr für gärtnerische Nutzungen oder andere Freiflächen besteht. Dies wird angesichts der absoluten Kerngebietslage und der gewollten Nachverdichtung im Bestand für hinnehmbar angesehen.

Im östlichen Bereich zur Warendorfer Straße soll wie bisher die zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern zwischen 45 und 55° Neigung als straßenbegleitend festgeschrieben bleiben. Im rückwärtigen / westlichen Grundstücksbereich soll eine Staffelung zwischen bis zu zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach bei einer Neigung von 30 - 35° (+/- 3°) und im südlichen Bereich der vorhandenen Kegelbahn die eingeschossige Flachdachbauweise festgesetzt werden. Damit wird einerseits überhaupt eine Nutzung für Wohnbebauung ermöglicht, andererseits aber auch eine mögliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange so gering wie möglich gehalten. Hier ist zu berücksichtigen, dass es zu dem westlich gelegenen Wohngebäude bereits heute eine geschlossene Giebelwand des nunmehr abzureißenden Gebäudes gibt und sich durch die hinzukommende zweigeschossige Bebauung in Bezug auf die südlich gelegenen Wohngärten allein schon aufgrund der Himmelsrichtung keine Schattenwirkung ergeben kann.

Mögliche Belästigungen durch Gaststätte und Kegelbahn im Hinblick auf die westliche und südliche Wohnbebauung sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens, da diese bereits vorhanden und

in Betrieb waren, bevor diese neueren Wohnbebauungen 1984 und 1991 hinzugekommen sind. Es handelt sich hier um ein festgesetztes Kerngebiet, in dem gerade auch Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften zulässig und gewollt sind.

Soweit durch die neu hinzukommenden Wohnnutzungen aus den Bereichen über der heutigen Kegelbahn gegenseitige Einblickmöglichkeiten in benachbarte Gärten und Wohnungen entstehen wird nicht verkannt, dass dies seitens der Nachbarn als Beeinträchtigung empfunden werden kann. Insoweit wurden seitens der südlichen Angrenzer im Beteiligungsverfahren auch umfangreiche Einwendungen erhoben. Solange die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände aber eingehalten werden, wird aber davon ausgegangen, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht verletzt wird. Es handelt sich hier zwar für die Angrenzer um eine neue Situation, nicht aber um einen gesetzlich nicht vorgesehenen oder ortsunüblichen Sonderfall.

Die Änderungsplanung wird unter diesen Maßgaben sowohl für städtebaulich vertretbar wie auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung als verträglich angesehen. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Angrenzer erfolgte im Rahmen des Änderungsverfahrens.

4. Umwelt

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind wesentliche 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 vorhanden war, nicht zu erwarten.

Soweit durch den Abriss und die geringfügig größere Neubaumaßnahme einige Quadratmeter überbauter Fläche hinzukommen, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für diese Maßnahme der Innenentwicklung ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich.

Ebenso wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

In dem Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen war unter der Ziff. 401 die Gesamtfläche Kleideiter / Schliefska an der Ecke Hovestraße

/ Warendorfer Straße als „Verdachtsfläche“ aufgrund einer früheren Werkstatt und Tankstelle hinterlegt. Inwieweit auch der hier zur Bebauung vorgesehene Bereich betroffen ist und überhaupt evtl. Rückstände bestehen und zu entsorgen sind, war daher im Zuge des Änderungsverfahrens mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf zu klären. Die Ermittlungen führten hier zu dem Ergebnis, dass die Verdachtsmomente ausgeräumt werden konnten. Die ehemalige Tankstelle befand sich weiter nördlich an dem Eckgrundstück Hovestraße / Warendorfer Straße. Nach Aufgabe der etwa 1930 bis 1945 betriebenen kleinen Tankstelle sollen die Tanks nach Ermittlungen des Amtes für Umweltschutz entfernt worden sein.

Durch die Bezirksregierung Münster / Dezernat Umweltüberwachung wurde darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des Immissionsschutzes der geplanten Wohnnutzung gegenüber der Gaststätte und Kegelbahn dem Gaststättenrecht unterliege und abschließend durch das örtliche Ordnungsamt zu prüfen sei. Hier vertritt die Gemeinde allerdings die gegenteilige Auffassung, dass Gaststätte und Kegelbahn bereits vorhanden sind und insoweit Bestandsschutz genießen, die Wohnnutzung sich somit nach der Gaststätte - und nicht umgekehrt - zu richten hat. Die Einhaltung des Immissionsschutzes ist daher im Baugenehmigungsverfahren für die neue Wohnbebauung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Erschließung und Kosten: Durch die 20. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen o. ä. erforderlich. Auch aus Sicht der Straßenbaubehörde des Kreises Warendorf wurde der Planung inhaltlich zugestimmt.

(Externe) Kosten für Planung und Ausführung entstehen für die Gemeinde nicht.

Der Bürgermeister



(Banken)