

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 18
"ALVERSKIRCHEN MITTE-SÜD"
der Gemeinde Everswinkel, Ortsteil Alverskirchen

1. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Everswinkel beabsichtigt zur geordneten Steuerung der im Ortsteil Alverskirchen vorhandenen Bautätigkeit die verfügbaren Flächen der südlichen Ortslage einer geregelten baulichen Nutzung sowie einer Verdichtung zuzuführen.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Planung wird aufgrund von unzureichenden Erweiterungsmöglichkeiten und Störungen der Wohnfunktionen im nord-östlichen Plangebiet der holzverarbeitende Betrieb Niehoff ausgelagert. Auf den freiwerdenden Flächen soll das Angebot an Wohnungen im Ortskern erweitert werden.

Auch sollen vorrangig die in der Ortslage noch unzureichend genutzten Freiflächen eine Verdichtung durch Wohnbebauung erfahren.

In dem erforderlichen verkehrstechnischen Ausbau der Kreuzung der L 811 mit der K 3 und dem auch damit verbundenen Teilabbruch der Betriebsgebäude der Fa. Niehoff ist eine weitere Notwendigkeit dieser städtebaulichen Neuordnung begründet.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen stellen eine Abrundung der südlichen Ortslage von Alverskirchen dar und sollen vorwiegend den Wohnungswünschen ortsansässiger Einwohner sowie Zuzugswünschen aus dem Außenbereich dienen. Insofern steht der Bebauungsplan dem landesplanerischen Ziel, daß für die künftige Entwicklung eine schwerpunktmäßige Siedlungstätigkeit nur in der Ortslage Everswinkel möglich und vorgesehen ist, nicht entgegen.

Der Rat der ehemaligen Gemeinde Alverskirchen hat deshalb bereits am 28.03.1973 beschlossen, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan "ALVERSKIRCHEN MITTE-SÜD" aufzustellen, der den Anforderungen des § 30 BBauG entspricht.

2. PLANGEBIET

Alverskirchen, ehemals zum Kreis Münster gehörig, ist nach Vollzug der kommunalen Neuordnung seit dem 01.01.1975 Ortsteil der Gemeinde Everswinkel. Die Entfernung zur Ortslage Everswinkel beträgt rd. 2,5 km.

Gemäß Erlaß des Chefs der Staatskanzlei vom 16.07.75 ist Everswinkel als Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich von 5 - 10.000 Einwohner im Sinne des Landesentwicklungsplanes I anzusehen.

Das Bebauungsplangebiet "ALVERSKIRCHEN MITTE-SÜD" erfaßt die südliche Ortslage von Alverskirchen und wird im Norden durch die K 3 und im Westen durch die K 33 begrenzt. Östlich schließt das Plangebiet mit der dort bestehenden Bebauung ab; nach Süden erstreckt es sich rd. 160 bis 260 m tief in etwa parallel zur K 3.

Die Größe des Plangebietes beträgt 15,90 ha.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Everswinkel hat einen Flächennutzungsplanentwurf, der mit den Trägern öffentlicher Belange

abgestimmt worden ist und dem Regierungspräsidenten in Münster zur Genehmigung vorliegt.

Der Bebauungsplanentwurf "ALVERSKIRCHEN MITTE-SÜD" wird gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. BEABSICHTIGTE NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Westlich der L 811 ist unter Berücksichtigung des dort bestehenden Nebeneinander von Wohnen und Handwerk im Planentwurf Mischgebiet vorgesehen.

Weiter wurden Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

A) Allgemeines Wohngebiet:

Die Planung sieht eine dem Ortsbild angepaßte ein- und zweigeschossige Bauweise vor, deren Maßstab bereits durch den Bestand vorgegeben ist. Für die Wohnbebauung wurden grundsätzlich geneigte Dächer festgesetzt. Nach der vorliegenden Planung können innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen rd. 60 Wohnungseinheiten - WE - neu errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 3,0 Personen/WE ist somit ein Bevölkerungszuwachs von ca. 180 Personen im Plangebiet zu erwarten.

Unter Hinzuziehung der im Plangebiet bereits bestehenden rd. 70 Wohnungseinheiten mit ca. 245 Einwohnern - EW - wird die Siedlungsdichte nach Durchführung des Bebauungsplanes mit rd. 425 EW bei ca. 50 EW/ha Nettowohnbauland liegen.

B) Mischgebiet:

Das Mischgebiet westlich der L 811 wurde aufgrund der dort durch Bestand vorgegebenen Nutzung ausgewiesen. Sowohl der Zimmereibetrieb innerhalb dieses Mischgebietes als auch die angrenzende Bebauung genießen Bestandsschutz. Unter Berücksichtigung dieses hier bestehenden Nebeneinander von Wohnen und Handwerk setzt der Bebauungsplan das Betriebsgrundstück der Zimmerei als Mischgebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen als gegliedertes Mischgebiet gemäß § 1, Abs. 4 ff. BauNVO fest. So wird ein möglichst störungsfreier Übergang von den Bestandsschutz genießenden benachbarten Anwesen mit unterschiedlichen Nutzungsarten zu der für den umliegenden Bereich vorwiegend angestrebten Wohnnutzung erreicht und Immissionsschutzkonflikte werden vermieden.

C) Gemeinbedarfsflächen:

Der Bebauungsplan weist Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs aus. Hierbei handelt es sich im einzelnen um folgende Arten von Gemeinbedarfseinrichtungen:

Kindergarten
Grundschule
Turnhalle
Feuerwehr

D) Grünflächen:

An Grünflächen liegen im Plangebiet zwei Kinderspielplätze entsprechend dem Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.1974. Davon entspricht der zwischen den Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Grundschule vorgesehene der Kategorie B und

und der östlich der L 811 liegende der Kategorie C. Weiter sind innerhalb der im südlichen Teil des Planentwurfes festgesetzten zusammenhängenden Grünfläche Tennisplätze, ein Sportplatz sowie ein zugehöriges Umkleidehaus ausgewiesen.

E) Flächen für Versorgungsanlagen:

Zur Sicherung der Energieversorgung durch die VEW AG wurde südlich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr eine Umspannstelle innerhalb einer Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Des weiteren wurde ein bestehender Feuerlöschteich in der Mitte des Plangebietes planungsrechtlich innerhalb einer Fläche für Versorgungsanlagen abgesichert.

Zur freien Landschaft hin werden die Bauflächen durch Pflanzstreifen, bestehend aus landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern eingegrünt (vgl. entsprechende Festsetzung als Pflanzgebot im Planentwurf). Weiter werden vier wertvolle Kastanien gegenüber der Kirche als zu erhaltender Baumbestand im Bebauungsplan aufgenommen.

Von der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes mit insgesamt 15,90 ha = 100 % (Bruttobauland) werden genutzt als:

a) Wohngebiet	8,50 ha	53,45 %
b) Mischgebiet	1,10 ha	6,91 %
c) Gemeinbedarfsflächen	0,65 ha	4,10 %
d) Grünflächen	2,70 ha	17,00 %
e) Flächen für Versorgungsanlagen	0,10 ha	0,62 %
f) Verkehrsflächen	2,85 ha	17,92 %
Summe	15,90 ha	100,00 %

5. IMMISSIONEN

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Westen durch die K 33 und im Norden durch die K 3 begrenzt. Weiter verläuft die L 811 in Nord-Süd-Richtung durch den östlichen Planbereich.

Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Verkehrsimmissionen wird die Verkehrsmengenkarte 1975 des Min.f. Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr sowie die Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 in Verbindung mit dem Rd.Erl.d. Innenministers vom 08.11.1973 - VC 2 - 870.2 - zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich für das Plangebiet die nachfolgend ermittelten Verkehrsbelastungen:

a) Kreisstraße - K 33 -

Verkehrsbelastung	531,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	39,00 LKW/24 Std.
Tagwert 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	29,86 Kfz/h 2,19 LKW/h
Nachtwert 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr	6,63 Kfz/h 0,48 LKW/h

Der LKW-Anteil beträgt somit tagsüber 7,33 % und nachts 7,23 %.

Diese Kraftfahrzeuge verursachen einen Mittelungspegel von 46/41 dB(A) Tag-/Nachtwert im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund geringerer Abstände der Wohnbebauung zur Achse der K 33, nämlich 10 m, erhöhen sich die Mittelungspegel am Rande der Wohnbebauung um 4 dB(A) auf 50/45 dB(A) Tag-/Nachtwert.

b) Kreisstraße -K 3 - (überholte Werte, vgl. Nachsatz)

Verkehrsbelastung	4125,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	128,00 LKW/24 Std.

Tagwert	6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	232,03 Kfz/h
		7,20 LKW/h

Nachtwert	22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr	51,56 Kfz/h
		1,60 LKW/h

Der LKW-Anteil beträgt somit tagsüber 3,1 % und nachts 3,1 %.

Diese Fahrzeuge verursachen einen Mittelungspegel von 55/48 dB(A) Tag-/Nachtwert im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund geringerer Abstände der Wohnbebauung zur Achse der K 3, nämlich 8 m, erhöhen sich die Mittelungspegel am Rande der Wohnbebauung um 5 dB(A) auf 60/53 dB(A) Tag-/Nachtwert.

c) Landstraße - L 811

Verkehrsbelastung	626,00 Kfz/24 Std.
LKW-Anteil	45,00 LKW/24 Std.

Tagwert	6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	35,21 Kfz/h
		2,53 LKW/h

Nachtwert	22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr	7,28 Kfz/h
		0,65 LKW/h

Der LKW-Anteil beträgt somit tagsüber 7,18 % und nachts 8,29 %.

Diese Fahrzeuge verursachen einen Mittelungspegel von

47/41 dB(A) Tag-/Nachtwert im Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund geringerer Abstände der Wohnbebauung zur Achse der L 811, nämlich 10 m, erhöhen sich die Mittelungspegel am Rande der Wohnbebauung um 4 dB(A) auf 51/45 dB(A) Tag-/Nachtwert.

Nach der Vornorm DIN 18005 betragen die zulässigen Planungsrichtpegel für Allgemeines Wohngebiet bei Tage 55 dB(A) und bei Nacht 40 dB(A). Da diese Werte an Verkehrswegen nicht immer einzuhalten sind, können Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) und in besonderen Ausnahmefällen darüberhinaus zugelassen werden.

Die vorstehenden Ermittlungen haben ergeben, daß alle Pegelüberschreitungen innerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A) liegen; lediglich in der Nacht wird entlang der K 3 der Grenzwert um 3 dB(A) überschritten.

Der Bebauungsplan kennzeichnet gem. § 9 Abs. 5 BBauG die Flächen, in denen grundsätzlich Überschreitungen der Planungsrichtpegelwerte für Allgemeines Wohngebiet auftreten können.

Für diese Bereiche, wo Planungsrichtpegelüberschreitungen auftreten können, wird darauf hingewiesen, daß die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen hat, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (vgl. Ziffer 6 der nachrichtlichen Hinweise zum Planentwurf).

Auch für den Bereich der geplanten Wohnbebauung entlang der K 3, wo nach den vorstehenden Ermittlungen

die Toleranzgrenze des Planungsrichtpegels in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten wird, sind weitergehende Maßnahmen nicht zu treffen, da durch die inzwischen ausgebaute Umgehungsstraße - L 793 - der Durchgangsverkehr in Alverskirchen um mind. 60 % verringert worden ist. Insofern reduzieren sich die angesetzten Mittelungspegel erheblich, so daß auch entlang der K 3 die in der Vornorm der DIN 18005 vorgesehene Toleranzgrenze von 10 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die vorgenommene Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet innerhalb von lärmbelasteten Flächen ist in diesem Fall vertretbar, da es sich hier nicht um ein noch unbebautes Neubaugebiet, sondern um eine mit der ausgewiesenen Nutzung übereinstimmende bereits bebaute Ortslage handelt, die durch Schließung von Baulücken eine Verdichtung erfahren soll. Ferner wird durch die Aufplanung des Gebietes in einem Bebauungsplan gem. § 30 erzielt, daß den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren Hinweise zu Immissionsschutzvorkehrungen gegeben werden, was nach der derzeitigen Beurteilungsgrundlage - im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BBauG - nicht gewährleistet ist.

Auch darf darauf hingewiesen werden, daß nach dem Entwurf der DIN 18005 vom April 75 die Anhebung u.a. des für Allgemeines Wohngebiet bei Nacht zulässigen Planungsrichtpegels von bisher 40 dB(A) auf 45 dB(A) vorgesehen ist, wonach die Höhe der Überschreitungen durch Verkehrslärm entsprechend geringer würde.

Weitere Geräusch- bzw. Geruchsimmissionen sind für diese städtebauliche Planung nicht relevant.

6. MASSNAHMEN ZUM VOLLZUG DER BAULEITPLANUNG

Die innerhalb des Plangebietes liegenden, bereits bebauten Grundstücke wurden durch bestandsorientierte Festsetzungen in die städtebauliche Konzeption aufgenommen. Unbebaute Grundstücke stehen überwiegend in privatem Eigentum. Erforderlichenfalls erfolgt zur Neuordnung der teilw. unzweckmäßig parzellierten Eigentumsverhältnisse eine freiwillige Baulandumlegung.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, sowie besondere Schwierigkeiten, sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7. ERSCHLIESSUNG

a) Verkehr

Die verkehrliche äußere Erschließung ist durch die das Plangebiet im Westen und Norden begrenzenden Kreisstraßen K 33 und K 3 sowie durch die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Landstraße L 811 gewährleistet.

Hiervon ausgehend erfolgt die innere Erschließung durch 8,50 m breite Wohnsammelstraßen, an welche Stichstraßen (Wohnstraßen und Wohnwege) angehängt sind.

Ein Fußwegenetz schafft zusätzlich kurze Verbindungen zwischen den Wohngebieten und zu den öffentlichen Einrichtungen (Gemeinbedarfs- und Grünflächen).

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden

im Bereich von Einmündungen Sichtflächen festgesetzt, die von Sichtbehinderungen freigehalten werden müssen, die höher als 0,70 m sind, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnkrone.

Innerhalb des Plangebietes sind Privat-Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken anzulegen.

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr wurden Parkstreifen in Form von Längsaufstellung an den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Weiterhin sind den Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten, Grundschule, Turnhalle) sowie den Grünflächen (Sportplatz, Tennisplatz) Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet worden.

b) Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Mischsystem erfolgt durch die zu erweiternden gemeindlichen Einrichtungen.

Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz NW zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

Für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen besteht Anschlußpflicht; Erweiterungen dieser öffentlichen Einrichtungen resultieren aus der getroffenen Plangebietsausweisung nicht.

Zur Sicherung der Energieversorgung durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG - VEW - wurden Flächen für Versorgungsanlagen nach deren Maßgabe im Bebauungsplan ausgewiesen.

8. KOSTENÜBERSICHT UND FINANZIERUNG

Der Gemeinde Everswinkel werden mit der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme voraussichtlich folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerb	ca.	50.000	DM
Entwässerung	ca.	580.000	DM
Wasserversorgung	ca.	55.000	DM
Straßenverkehrsflächen	ca.	730.000	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	75.000	DM
öffentl. Grün	ca.	40.000	DM
<hr/>			
Summe	ca.	1.530.000	DM
=====			

Die von der Gemeinde Everswinkel zu tragenden Kosten verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungskostenbeiträge nach §§ 127 ff BBauG bzw. nach § 8 KAG) sowie Zuschüsse Dritter, soweit diese erlangt werden.

Zur Finanzierung der für die Verwirklichung des Planes alsbald zu treffenden kommunalen Maßnahmen kann die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde erwartet werden.

9. GELÄNDEBESCHAFFENHEIT

Das Plangebiet ist nahezu eben, so daß Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht notwendig werden. Bestehendes Großgrün außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen soll erhalten werden.

Everswinkel, den 21.09.1978

Gemeinde Everswinkel
Der Gemeindedirektor

Warendorf, den 21.09.1978

Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
Planungsabteilung
Im Auftrage:

Brandhofs

(Brandhofs)
Kreisplaner *W.*

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG mit dem Bebauungsplan für die Dauer eines Monats vom 9.10 1978 bis 8.11.1978 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Everswinkel, den 11.1.1979

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)

Diese Begründung hatte an der Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung teil.

Everswinkel, den 11.1.1979

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)