GEMEINDE EVERSWINKEL
Az.: 61.82.18 Bn/Pl-20 07.02.1996

# Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Alverskirchen Mitte-Süd"

**Planungsanlaß und -umfang:**

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 06.02.1996 beschlossen, ein Verfahren zur 15. Änderung des o.g. Bebauungsplanes durchzuführen, weil mit Aufgabe der Kläranlage Alverskirchen und Inbetriebnahme der Druckrohrleitung von Alverskirchen nach Everswinkel der Weg dafür frei ist, die bisher nicht bebaubare Fläche an der Ecke Rottkamp/Brückhausenstraße einer Bebauung zuzuführen.

Beabsichtigt ist an dieser Stelle die Ermöglichung einer Wohnhausbebauung, für die planungsrechtliche Festsetzungen gelten sollen, die sich im wesentlichen an dem orientieren, was im allgemeinen Wohngebiet im weiteren Verlauf beidseitig der Straße "Rottkamp" zulässig ist, um ein Einfügen in den Bestand und die planungsrechtlichen Möglichkeiten der näheren Umgebung zu gewährleisten.

Neben der Ausweisung einer entsprechenden überbaubaren Fläche sollen deshalb die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bebaubarkeit, Grundflächenzahl 0,4, offene Bauweise, Satteldach mit 35° bis 50° Dachneigung, Firstrichtung West-Ost. Die im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Drempelhöhe von 0,5 m soll nicht gelten; statt dessen soll eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt werden, gemessen von Oberkante fertiger Kellergeschoßdecke bis Oberkante Firstpfanne.

Im Wege dieser Planänderung soll auch der zeichnerisch festgesetzte Immissionsschutzbereich der Kläranlage insgesamt aufgehoben werden.

Die diesen Änderungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Im übrigen sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin anzuwenden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der zur Zeit maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG.

**Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zwar gesehen, Kompensationsmaßnahmen in diesem Fall werden aber mit Blick auf die derzeitige intensive Grünlandnutzung sowie eine spätere Wohnnutzung nicht für erforderlich gehalten bzw. zurückgestellt.

**Belange des Immissionsschutzes:**

Mit Blick auf Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße 33 verbleibt es bei den bisherigen und nach wie vor gültigen Regelungen des Bebauungsplanes, wonach im Baugenehmigungsverfahren mögliche und erforderliche Vorkehrungen zu klären sind.

**Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege:**

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderung nicht berührt.

**Aussage zu Altlasten/ Bodenbelastungen:**

Anhaltspunkte dafür, daß die von der Planänderung betroffene Fläche belastet oder verunreinigt ist, liegen nicht vor.

**Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen:**

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

**Erschließung und Kosten:**

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so daß keine zusätzlichen Kosten entstehen.

**Zum Verfahren:**

Die eingangs beschriebene Umplanung ist im wesentlichen darin begründet, planungsrechtliche Festsetzungen zur Ermöglichung einer Wohnhausbebauung zu schaffen. Der Gemeinderat hat daher durch Beschlußfassung am 06.02.1996 festgestellt, daß die Änderung des Bebauungsplanes zur Dekkung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG dient. In diesem Zusammenhang sei auch auf die Aufnahme der Gemeinde Everswinkel in die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hingewiesen.

Entsprechend der weiteren Beschlußfassung des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG soll von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG Anwendung finden. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der ebenfalls in o.g. Sitzung beschlossenen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Der Gemeindedirektor

(Walter)