

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte - Süd“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbe-
reich des Änderungsplanes:**

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Alverskirchen, Flur 5, Flurstücke 350, 540, 541 und 542. Es handelt sich um die teilweise noch landwirtschaftlich, teilweise zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle Neustraße 15, die im Westen an die Neustraße (L 811), im Süden an den Vinckenweg und im Osten an den Grünen Weg grenzt. Nördlich, östlich und südlich ist jeweils – wie im Bereich der Hofstelle Neustraße 15 selbst – ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, westlich jenseits der L 811 ein Mischgebiet und nord – westlich ein Allgemeines Wohngebiet.
- 2. Planungsanlass und –umfang:**

Die Hofstelle Neustraße 15 ist teilweise noch landwirtschaftlich, teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Der vorhandene Bebauungsplan geht teilweise von eingeschossiger, teilweise zweigeschossiger Bebauung aus, teilweise 25 – 30° Dachneigung, teilweise 35 – 50°. Aus heutiger Sicht erscheinen einige dieser Festsetzungen allerdings nicht nachvollziehbar bzw. konzeptionell nicht zu Ende gedacht: So sind im Bereich des Wohnhauses 25 – 35° Dachneigung festgesetzt, obwohl das Gebäude tatsächlich 53° Dachneigung hat. Im Bereich des Schweinestalles sind 35 – 50° Dachneigung festgesetzt, obwohl dieser ca. 33° Dachneigung hat. Genehmigt und gebaut ist der Schweinestall ca. 8 m weiter nördlich als im Bebauungsplan dargestellt. Der im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Weg zu einer angedachten kleinen Spielfläche am Grünen Weg läuft nach der tatsächlich realisierten Bebauung mitten durch den Schweinestall. Die angedachte Wegefläche und Spielstation auf der privaten Hoffläche erscheint aus heutiger Sicht verzichtbar, zumal die nächsten Angebote am Alten Hof und Vinckenbusch gut erreichbar sind.

Eine Bebauung zum Grünen Weg ist zwar grundsätzlich möglich. Allerdings liegt die Baugrenze hier teilweise in einem Abstand von bis zu 9 m zur Straße, so dass sich an der Ostseite zu Lasten der Westseite (Wohngarten-seite) sehr tiefe Vorgärten ergeben. Die Baugrenzen sind insgesamt sehr verschachtelt, was die Realisierung einer Bebauung (unnötig) erschwert. Die städtebauliche Motivation dieser sehr verschachtelten Baugrenzen ist aus heutiger Sicht nicht mehr ablesbar.

Der Bebauungsplan wurde durch das Planungsamt des Kreises Warendorf erstellt und ist seit 1979 rechtskräftig.

Der Eigentümer ist auf die Gemeinde gekommen und hat den Wunsch einer Bebauungsplanänderung aufgrund der teilweise unschlüssigen und nicht zeitgemäßen Festsetzungen vorgetragen. Die aus Sicht der Gemeinde denkbaren Änderungen wurden nach Abstimmung mit dem Eigentümer in den jetzt vorliegenden Änderungsentwurf eingearbeitet.

Die Grundflächenzahl wird wie bisher mit 0,4 festgesetzt, einem Wert wie er auch auf umliegenden Grundstücken festgesetzt ist und gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht überschritten werden darf.

Für behinderten- und seniorengerechten Wohnungen sind städtebaulich vertretbare Ausnahmen von der Traufhöhe zulässig. Damit soll dem demografischen Wandel und der zu erwartenden Nachfrage nach kleineren, alten- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden, die sich in einem 2. Vollgeschoss ohne Dachschrägen leichter realisieren lassen. Hier wird sich auch im Ortsteil Alverskirchen mittel- bis langfristig ein erhöhter Bedarf ergeben. Ansonsten wird eine maximale Traufhöhe von 4,8 m als vertretbar und gleichzeitig ausreichend, um auch den Dachraum zeitgemäß nutzen zu können, angesehen.

Über die Beschränkung der Firsthöhe (10,5 m) wird in Anlehnung an den Bestand die Höhenentwicklung auf ein unter Berücksichtigung des Umfeldes vertretbares Maß begrenzt.

In der offenen Bauweise sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, da sich diese Art der Bebauung am ehesten in die lockere, ländlich geprägte Umgebungsbebauung einfügt.

Die Baugrenzen werden neu mit einer Ausrichtung zu den jeweiligen Erschließungsstraßen geordnet, um eine sinnvolle, heutigen Nutzungsansprüchen genügende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. In der Systematik besteht nun die Möglichkeit, bei einer straßenflankierenden Bebauung mit nur 3 m tiefen Vorgärten, die dahinterliegenden Wohngärten mit Ruhezonen zu gestalten.

An der bereits bisher vorherrschenden und für Alverskirchen typischen Dachgestaltung in Form von Satteldächern soll festgehalten werden, wobei die Spannweite der Neigungen von 35 – 50° einen Gestaltungsrahmen offen lässt.

3. Öffentliche Belange:

Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Überplanung zu Ermöglichung besserer Grundstücksausnutzung in diesem Bereich der süd – östlichen Ortslage Alverskirchens wird hiermit ermöglicht.

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.

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.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung an der Ortsdurchfahrt der L 811 enthielt der bisherige Bebauungsplan bereits Festsetzungen und Hinweise zur Lärmvorsorge. Da sich die Grundlagen seit der Planaufstellung 1978 / 79 geändert haben, wurde die Verkehrslärmbelastung aktuell betrachtet und abgeschätzt.

Gegenüber 1978 zugrunde gelegten 626 KFZ / Tag ist aktuell von einer Belastung von ca. 1.800 KFZ / Tag auszugehen.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 gilt im Allgemeinen Wohngebiet ein Orientierungswert von 55 dB tags und 45 dB nachts. Nach Anhang 1 des Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.07.1988 zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005 Teil I – Ausgabe Mai 1987 - ergibt sich nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen bei einer Verkehrsbelastung von 1.800 KFZ und einem Abstand von nur 7 m zur Fahrbahn für die Tagzeit ein Mittelungspegel von ca. 63 dB (Überschreitung um 8 dB) und zur Nachtzeit ca. 53 dB (Überschreitung ebenfalls ca. 8 dB) bei einer innerörtlichen Straße mit angenommener Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h.

Es handelt sich hierbei um Orientierungswerte, von denen z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei bestehenden Verkehrswegen, in besonderen städtebaulichen Situationen etc. abgewichen werden kann. Dann sollen aber entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls im Plan gekennzeichnet werden.

Hier ist zu berücksichtigen, dass auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war und

Baurechte in einem Bereich bestanden, in dem die Schall – Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden konnten. Aufgrund der Vorbelastung und der besonderen städtebaulichen Situation – baulicher Lärmschutz in Form einer Wand oder eines Walles wird aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht näher in Erwägung gezogen – ist es daher hier gerechtfertigt, von den Orientierungswerten der DIN 18005 abzuweichen und einen Ausgleich in der Planung der Einzelbauvorhaben anzustreben. Hierzu wird die entsprechende Festsetzung (Ziff. 6) in Bezug auf geeignete Grundrissgestaltung und technische Schallschutzvorkehrungen konkretisiert. Der lärmbelastete Bereich wird entsprechend den Tabellen zum genannten Anhang 1 in einer Tiefe von bis zu 40 m vom Fahrbahnrand dargestellt.

Aufgrund der in der Vergangenheit bei Starkniederschlägen festgestellten Überlastung der Mischwasserkanalisation wird ein Hinweis auf die Möglichkeit zur Speicherung und zur Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen.

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 hinaus gehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Die zulässige Bebauung wird im Hinblick auf die Nachbarbebauung als verträglich angesehen.

5. Erschließung und Kosten:

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Zuwegungen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eigenem Grund sicherzustellen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, Hausanschlüsse im Einzelfall herzustellen.

Kosten entstehen nicht.

Der Bürgermeister



(Banken)