

Gemeinde E V E R S W I N K E L

Bebauungsplan Nr. 25 "Molkerei, Nordstraße"

---

### B e g r ü n d u n g

Aufstellungs-  
beschuß  
Lage und Größe  
des Plangebiets

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat am 21. 7. 75 (Plangebietserweiterung am 24. 9. 75) beschlossen, für einen Bereich von ca. 0,7 ha südlich der Münsterstraße, westlich Nordstraße einen Bebauungsplan gem. §§ 2, 8-10 BBauG aufzustellen. Am 18. 12. 74 wurde außerdem durch Ratsbeschuß innerhalb des Planbereiches die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Molkerei" gem. Städtebauförderungsgesetz vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie das eingeschlossene Sanierungsgebiet wurden in den Aufstellungsbeschlüssen umfassend beschrieben und im vorliegenden Plan entsprechend gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die L 793/Münsterstraße, im Osten durch die bisherige westliche Begrenzung der Nordstraße (K 20) und im Westen durch das kircheneigene Gelände der katholischen Kirchengemeinde Everswinkel.

Planungsanlaß

Planungsanlaß war die aus Immissionsschutz- und Expansionsgründen notwendig werdende Auslagerung der Molkerei Everswinkel (MOLEV). Zudem wurde durch den geplanten Ausbau der unzureichenden Nordstraße eine Neuordnung der betroffenen Bebauung erforderlich.

Derzeitige  
Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Sanierungsgebiet) befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Molkerei Everswinkel, das durch den

zwischenzeitlich erfolgten Abriß und die Aussiedlung des Betriebes in das im Westen des Ortskerns ausgewiesene Gewerbegebiet freigeworden ist. Südlich davon besteht eine ein- und zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit zum Teil mangelhafter Bausubstanz. Die Gebäude sind überwiegend gemischt genutzt. Der in diesem Bereich ansässige Malerbetrieb Phillips soll im Zuge der Planungsrealisierung ausgesiedelt werden.

#### Geplante Nutzung

##### - Wohnen

Die Neuplanung für die vom Straßenausbau betroffene Substanz sieht eine zweigeschossige Bebauung mit auszubauendem 45°-Dach in geschlossener Bauweise vor, in Anlehnung an das Bild der bestehenden Nachbarbebauung. Nach Durchführung der Planung werden alle durch die Sanierungs- oder Straßenausbauemaßnahme betroffenen Wohneinheiten im Plangebiet wieder untergebracht.

Die Wohnbaugrundstücke sind im Bebauungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen.

##### - Gemeinbedarf

Auf dem Gebiet der ehemaligen MOLEV, das im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, baut die Gemeinde Everswinkel ein Jugendfreizeitheim, welches im Zuge des Konjunkturförderungsprogramms des Bundes im Frühjahr 1976 begonnen und im Herbst abgeschlossen werden wird. Die geplante Maßnahme umfaßt den Gebäudekomplex des Jugendfreizeitheimes. Außerdem besteht die Möglichkeit zur späteren Errichtung eines Wohngebäudes für den Heimleiter.

Für die Außenanlagen des Jugendheimes ist eine besondere Grün- und Gestaltungsplanung vorgesehen.

#### Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Nordstraße.

Das Jugendfreizeitheim, die spätere Heimleiterwohnung, das angrenzende Wohnbaugrundstück sowie die in diesem Bereich geplanten Garagen und Stellplätze können über eine kurze Stichstraße mit anschließendem Wendehammer erreicht werden. Straßenausbaupläne für die Kreuzung L 793/K 20 und den Verlauf der Nordstraße liegen vor.

Ruhender Verkehr

Zusätzlich zu den auf Privatgrundstücken und dem Gelände des Jugendheimes ausgewiesenen Garagen und Stellplatzflächen ist entlang der Nordstraße eine öffentliche Parkfläche in Form einer Längsparkbucht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Abwasser und Müll wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Netzerweiterungen werden nicht notwendig, da das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage liegt.

Durchführung und Bodenordnung

Die Durchführung der Planung im Bereich des Sanierungsgebietes erfolgt nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Eine Bodenordnung ist im gesamten Plangebiet notwendig.

Flächenbilanz

<u>Gesamtes Plangebiet:</u>	<u>0,7287 ha = 100,0 %</u>
<u>davon SAN-Gebiet:</u>	<u>0,4609 ha</u>
Wohnbaufläche (WA)	0,3356 ha = 46,4 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,2554 ha = 35,0 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>0,1377 ha = 18,6 %</u>
	0,7287 ha = 100,0 %

Kosten der Maßnahme

Folgende überschlägig geschätzten Kosten werden für die Gemeinde bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen:

a) Sanierungsmaßnahme	
Grunderwerb	1 241 890,-- DM
(21 120,-- DM davon rentierlich)	
Sonstige Entschädigungen	243 175,-- DM
Baureifmachung der Grundstücke	32 000,-- DM
Herrichtung der Grundstücke	172 800,-- DM
Erschließungsmaßnahmen	64 450,-- DM
Sonstige Leistungen	<u>80 000,-- DM</u>
Gesamtkosten:	<u>1 834 315,-- DM</u> =====
b) Grunderwerb, Kauf und Abriß der Gebäude im Bereich der Nordstraße 21-31	ca. 500 000,-- DM
c) Straßenbau einschl. Entwässerung und Beleuchtung für die nachfolgend genannten Maßnahmen: Von der Gemeinde zu tragende Teile der K 20, Platzanlage vor dem Haus Nordstr. Nr. 21	ca. 150 000,-- DM
d) Sonstiges	ca. 10 000,-- DM

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde EVERSINKEL  
Coesfeld, im September 1976

  
W O L T E R S - P A R T N E R

Orts- und Regionalplanung  
4420 Coesfeld, Daruper Str.15