

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 27 "Schulgelände Everswinkel"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 12.10.1994 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes durchzuführen. Vorgesehen ist, für eine Fläche nördlich der Alverskirchener Straße im westlichen Eingangsbereich der Ortslage Everswinkel die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche Schule" aufzuheben und dafür "Mischgebiet" festzusetzen, um eine gewerbliche / Wohnnutzung zu ermöglichen.

Im Änderungsbereich sollen ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² angesiedelt sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Wohnhäusern im östlichen Bereich (angelehnt an eine schon vorhandene Bebauung) geschaffen werden.

Die Planungsüberlegungen zur "Umorientierung" der heute als (Tennis-)Sportplatz genutzten Fläche sind insbesondere darin begründet, weil sie für den angestrebten Nutzungszweck einerseits kurzfristig verfügbar und erschlossen ist, andererseits die Gemeinde in der Lage ist, ersatzweise einen neuen Sportplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sportgelände Stoppelkamp" auszuweisen, dessen Änderungsverfahren parallel zum hier in Rede stehenden Verfahren läuft.

Der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baufläche vorgelagert sind die erforderlichen Stellplätze, deren Ausweisung auch mit Blick auf den Bedarf der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Sporthalle

(Kehlbachhalle) erfolgt. Zur freien Landschaft sowie zur Wohnbebauung hin soll -soweit erforderlich- eine (ergänzende) Abgrünung mit landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, und über das hinausgehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist festzuhalten, daß der Bebauungsplan, insbesondere was die östlich beabsichtigte Wohnbebauung angeht, zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes versiegelbare Flächen zurücknimmt und neu festschreibt.

Belange des Immissions-schutzes:

Daß immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen wären mit Blick auf die in Nachbarschaft südlich des Änderungsbereiches (der Alverskirchener Straße) gelegene(n) Tennisplätze bzw. Sporthalle, westlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle und im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung von Gewerbe und Wohnen untereinander, ist nicht ersichtlich. Insoweit sind auch von Trägern öffentlicher Belange Anregungen/Bedenken nicht vorgetragen worden.

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege:

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

Unabhängig davon wird im Rahmen dieser Planänderung ein entsprechender (nachrichtlicher) Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Aussage zu Altlasten/
Bodenbelastungen:**

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

**Hinweise betreffend mögliche
Kampfmittelvorkommen:**

Anhaltspunkte dafür, daß mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden muß, liegen nicht vor.

**Erschließung / Ver- und
Entsorgung:**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden über die K 3 (Alverskirchener Straße) erschlossen. Vorgesehen sind je ein Zufahrtbereich für den Kundenverkehr des Einzelhandelsbetriebes und die Wohnhäuser sowie (ausschließlich) für den Warenanlieferungsverkehr.

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch die Gemeinde selbst. Die Versorgung mit Strom und Wärme wird durch die VEW sicherzustellen sein.

Zum Verfahren:

Parallel zu diesem Änderungsverfahren ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend zu ändern, daß für den in Rede stehenden Bereich die Darstellung "Gemeinbedarfsfläche - Schule / Sporthalle" aufgehoben und dafür neu die Darstellung "Gemischte Baufläche" bzw. "Fläche für die Landwirtschaft" getroffen wird. Darüber hinaus werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sportgelände Stoppelkamp" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen weiteren Sportplatz zu schaffen sein.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)