

## Begründung

### **gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Südlich Münsterstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Der räumliche Änderungsbereich bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstück 441. Das Grundstück Münsterstraße 9 / Krummes Land ist im nördlichen Teil mit einem Wohn- und Geschäftshaus nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut.
- 2. Planungsanlass und -umfang:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist seinerzeit u. a. auch das planerische Ziel verfolgt worden, dem Eigentümer des hier in Rede stehenden Grundstücks die Errichtung einer Friedhofsgärtnerei zu ermöglichen. Diese Nutzung ist mittlerweile wieder aufgegeben worden. Das Gebäude wird zur Zeit gewerblich in Form einer Büronutzung sowie zu Wohnzwecken genutzt. Der südliche Teil des Grundstücks war ursprünglich als Ausstellungsfläche für Grabmale, gärtnerischen Bedarf und Stellplatzflächen vorgesehen.

Mit der nun erfolgten Umnutzung des Gebäudebestandes besteht für den südlichen Grundstücksteil keinerlei konkrete und sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr; die Fläche liegt sozusagen „brach“. Es ist daher beabsichtigt, in Anlehnung an die vorhandene und planerisch noch mögliche Umgebungsbebauung ein Doppelhaus zu errichten.

Mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Vorhaben insoweit nicht vereinbar, dass die Baugrenze um ca. 5 m in südlicher Richtung überschritten würde.
- 3. Aussage zu öffentlichen Belangen** Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen, zumal das Grundstück hiermit einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird. Die Schaffung von Wohnraum im Einfamilienhausbau ist hier im Sinne einer Nachverdichtung möglich und damit nicht zuletzt unter Nachhal-

tigkeitsgesichtspunkten einer zusätzlichen Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Die Festsetzungen des Änderungsbereiches orientieren sich an denen, die für den südlich und süd – westlich gelegenen Bereich ebenfalls gelten, um ein harmonisches und städtebaulich aufeinander abgestimmtes Gesamtbild zu erhalten. Einzig auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird bewusst verzichtet, da sich diese bei Betrachtung der städtebaulichen Situation vor Ort nicht von sich aus aufdrängt und anbietet, somit keine städtebaulichen Gründe i. S. v. § 9 Abs. 1 BauGB vorliegen. Sowohl eine giebelständige wie auch eine traufenständige Bebauung zur Nord – Süd – Achse der Erschließungsstraße „Krummes Land“ ist denkbar.

Die planerische Umorientierung der Stellplatzflächen aus dem südlichen in den süd – westlichen Grundstücksteil erfolgt in Anlehnung an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten. Ein Festhalten an den (privaten) Stellplätzen in gleicher Zahl ist auch im Hinblick auf die Umgebungsnutzungen angezeigt.

Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit.

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

**4. Aussage zu privaten Belangen** Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das zumutbare Maß im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus gehen, betroffen sind, liegen

nicht vor. Hier ist zu berücksichtigen, dass es sich bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes um ein Allgemeines Wohngebiet handelt und die nunmehr zusätzlich zu erwartende Wohnnutzung in ihren Auswirkungen auf die Nachbarschaft als nicht störend angesehen werden muss, möglicherweise sogar verträglicher als ursprünglich angedachte gewerbliche Nutzungen ist. Es kann zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich die nachbarliche Situation in Bezug auf Sonneneinstrahlung und Sichtverhältnisse (geringfügig) verändert. Hier muss jedoch gesehen werden, dass bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstände ohnehin eingehalten werden müssen und da, wo städtebaulich vertretbar, dem Grundeigentümer eine adäquate Grundstücksausnutzung auch zugestanden werden muss. Im Übrigen befinden sich benachbarte Gebäude in einem Abstand, der insoweit als ausreichend angesehen wird, dass die Veränderung der baulichen / nachbarlichen Situation als zumutbar bewertet wird.

Eine Beteiligung der Bürger wurde entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

#### **5. Erschließung und Kosten**

Durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich, so dass keine zusätzlichen Kosten entstehen.

#### **6. Zum Verfahren**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Bürgermeister



(Banken)