

Gemeinde Everswinkel

Bebauungsplan Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2 Planungsanzahl und Planungsziel	2
1.3 Derzeitige Situation	2
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes	4
2.4 Erschließung	4
2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung	6
3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung	7
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	7
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Auswirkungen der Planung	8
3.4 Flächenbilanz	8
3.5 Kosten	8

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat am 30.10.1990 beschlossen, für einen Bereich südlich der L 793, nördlich des Ortskernes, einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Umgehungsstraße L 793,
- im Osten durch die Bahnhofstraße,
- im Westen durch die Mühlenstraße,
- im Süden durch die nördliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung entlang Gartenstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluß beschrieben und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Planungsanlaß und Planungsziel

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und stellt die letzte unbebaute Fläche am nördlichen Ortsrand von Everswinkel südlich der Umgehungsstraße dar. Der anhaltende Bedarf bzw. die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken veranlaßt die Gemeinde Everswinkel, jetzt vorrangig für diesen relativ ortskernnahe gelegenen Bereich Planungsrecht zu schaffen.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der künftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Derzeitige Situation

Das schmale lang gestreckte Plangebiet wird – wie bereits erwähnt – heute noch als Acker genutzt. Geprägt wird es durch die nördliche Begrenzung mit einem Lärmschutzwall entlang der L 793. Außer dem jungen, noch wenig entwickelten Bewuchs auf dem Lärmschutzwall ist im Plangebiet auch keine Baumsubstanz vorhanden.

Als weitere Vorgabe für die Planung ist zu beachten, daß in Ost-West-Richtung fast mittig durch das Plangebiet ein Abwasserkanal verläuft, der künftig auch in öffentlicher Fläche liegen soll, um zugänglich zu bleiben. Damit ist eine wesentlich einengende Vorgabe auch für den formalen städtebaulichen Entwurf gegeben.

Die südlich des Planbereiches liegende Bebauung entlang der Gartenstraße besteht aus überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Im Planbereich können zukünftig 45 Baugrundstücke angeboten werden, der voraussichtlichen Nachfrage entsprechend ausschließlich als Einfamilienhäuser. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die angrenzende umgebende Einfamilienhausnutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen jedoch unzulässig bleiben, um einen gewissen Wohnwert zu sichern. Im übrigen ist für derartige Nutzungen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe) hier keine Standortgunst gegeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der voraussichtlichen Nachfrage in Everswinkel entsprechend wird von einer eingeschossigen Einzelhausbebauung mit ausbaufähigem Dachraum ausgegangen.

Außerdem soll aufgrund der Erschließungssituation von der K 3 / Bahnhofstraße aus (vgl. Pkt. 2.4) eine möglichst geringe Verdichtung vorgesehen werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird gesichert, daß pro Einzelhausgrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Ebenfalls wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB die Mindestgrundstücksgröße mit 500 qm festgesetzt. Die angebotenen Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 qm und für einige wenige bei maximal 900 qm.

Die Grundflächenzahl wird mit 0.3 reduziert gegenüber der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt, um der Ortsrandsituation und der angestrebten geringen Verdichtung gerecht zu werden.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination von vorgegebener Geschossigkeit und Grundflächenzahl sichert, daß die Obergrenze der GFZ lt. BauNVO ohnehin nicht erreicht bzw. überschritten wird.

2.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes

Auf die den städtebaulichen Entwurf formal prägenden Vorgaben – schmaler Planbereich mit mittig verlaufender Kanaltrasse – wurde bereits hingewiesen.

Als baugestalterische Festsetzung gemäß § 81 BauONW werden die wichtigsten städtebaulichen Gestaltelemente – Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtung) und Dachneigung (38 - 45°) – in den Bebauungsplan eingetragen. Weitere gestalterische Festsetzungen zur Materialwahl u.a. werden ebenfalls als Satzung gemäß § 81 BauONW gesondert beschlossen.

Die wesentliche Wirkung für ein dörfliches Wohnquartier am Ortsrand wird von der geplanten Grüngestaltung (s. Pkt. 2.5) ausgehen müssen, da in der Abwägung mit den privaten individuellen Bauwünschen keine allzu engen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen werden und der Einfluß auf Architekturqualität durch Gestaltungsfestsetzungen ohnehin gering ist.

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht betroffen. Jedoch enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, daß im Falle von möglichen archäologischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

2.4 Erschließung

Die Anbindung des Wohnquartiers an das überörtliche Netz erfolgt von der Bahnhofstraße K 3, die eine Auffahrt auf die L 793 (Richtung Münster und Warrendorf) hat.

Gleichzeitig wird das Wohnquartier auch von der Mühlenstraße im Westen erschlossen, um Richtung Ortsmitte eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Verkehrs auf das innerörtliche Straßennetz zu erreichen und die Bahnhofstraße, die eine wichtige Anbindungsfunktion zwischen Umgehungsstraße und Ortskern erfüllt, nicht noch zusätzlich mit Anliegerverkehr zu belasten.

Es ist somit davon auszugehen, daß der Zielverkehr Richtung Ortsmitte sich zu ca. einem Drittel (ca. 12 - 15 Baugrundstücke) über die Mühlenstraße und ca. zwei Drittel (ca. 30 Baugrundstücke) über die Bahnhofstraße Richtung Ortsmitte bewegt. Diese zusätzliche Belastung auf der Bahnhofstraße wäre durchaus zumutbar.

Der Zielverkehr Richtung Anbindung L 793 wird aus dem Wohnquartier ausschließlich über die Bahnhofstraße nach Norden erfolgen.

Wie bereits erwähnt, wird die Erschließungsstraße für das Wohnquartier so geführt, daß die vorhandene Kanaltrasse jeweils im öffentlichen Verkehrsraum liegt. Um diesem starren Leitungsverlauf nicht ein entsprechend starres Straßenprofil entgegenzusetzen, erfolgt ein möglichst geschwungener Verlauf, der die Kanaltrasse einmal nördlich und einmal südlich im Straßenraum erfaßt.

Die Querschnittsgestaltung ist wie folgt vorgesehen:

- Fahrbahn max. 4,75 m, einschließlich beidseitige Rinnen, jeweils 30 cm, vorgeschlagenes Material: helle Schwarzdecke und Betongroßpflasterinnen,
- einseitiger Gehweg 2,00 m,
- einseitiger Sicherheitsstreifen 0,75 m,
- abwechselnde Parkmöglichkeiten, Einengungen zur Verkehrsberuhigung.

Die Überlegung, eine regionale Fußwegverbindung als Prozessionsweg an den Fuß des Lärmschutzwalles im Norden des Wohnquartiers zu legen, wurde nicht weiter verfolgt, da die Anbindungspunkte für diesen Weg ohnehin jeweils an den Straßeneinmündungen Bahnhofstraße und Mühlenstraße liegen würden und somit die umwegige Führung voraussichtlich nicht angenommen würde. Gleichzeitig wurde die Frage der Wohnqualität für die Gartengrundstücke im Norden infrage gestellt. Außerdem ist die teilweise Führung eines Fußweges durch ein Wohnquartier sicherlich auch mit dem abwechslungsreichen Erlebnis zu begründen.

Die angestrebte gliedernde Straßengestaltung durch Baumstandorte muß im Einzelfalle auf den kreuzenden Kanalverlauf abgestimmt werden.

Die temporeduzierende Gestaltung des Straßenraumes wird einmal durch die relativ schmale Fahrbahn vorgegeben, insbesondere soll diese jedoch durch mehrere Einengungen, die dort erfolgen, wo kurze Stichwege nach Süden und Norden abknicken, angeboten werden.

Jeweils zwei inselartige Ausweitungen, die ebenfalls zur Temporeduzierung beitragen sollen, sind dort vorgesehen, wo durch die Fußwegverbindung nach Süden eine gewisse Zäsur im Wohnquartier entsteht.

2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung

Öffentliche Grünflächen als Spielbereiche sind im Plangebiet nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da in der Nachbarschaft ausreichende Möglichkeiten angeboten werden.

- Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am östlichen Plangebietsrand / entlang der K 3 Bahnhofstraße ist eine Grünfläche vorgesehen, die aus Lärmschutzgründen (s. Pkt. 3.2) nicht bebaut werden soll. Diese Fläche eignet sich dann hervorragend als kleine Ausgleichsfläche für biotopartige Gestaltung im Zusammenhang mit der auslaufenden Begrünung des Lärmschutzwalles.

Am westlichen Plangebietsrand / Mühlenstraße entsteht ebenfalls zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Lärmschutzwall eine schmale Fläche, die wegen des hier verlaufenden Kanals keine Bebauungsmöglichkeit mehr zuläßt und ebenfalls nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden könnte, so daß sich mit dem Grün entlang des Lärmschutzwalles eine Vernetzung ergibt.

- Festsetzungen zur Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen

Auf den privaten Grundstücken wird durch textliche Festsetzung gesichert, daß die Abgrenzung zwischen den künftigen Baugrundstücken durch Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen zu erfolgen hat, d.h. keine Nadelhölzer erlaubt sind. Damit soll aus ökologischen Gründen zur Verbesserung der derzeitigen ausgeräumten Ackerlandschaft auch ein Anteil für den Ausgleich weiterer Flächenversiegelung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a gesichert werden. Die Realisierung dieser Festsetzung wird durch Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB gewährleistet.

Auf die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit Baumstandorten wurde bereits hingewiesen.

- Festsetzungen als Maßnahme zum Umweltschutz

Außerdem wird durch textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert, daß die befestigten Teile der Grundstücke unversiegelt auszuführen sind und die Garagenzufahrten nur mit einer Mindestbreite, d.h. maximal 3,00 m, zu versiegeln sind.

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Strom- und Gasversorgung übernehmen die VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke). Eine Versorgungsfläche für eine Umformerstation wird im Bebauungsplanbereich gesichert. Der genaue Standort wird im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung im Zentrum des Wohnquartiers festgesetzt.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Gemeinde Everswinkel sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Mischsystem zur Kläranlage Everswinkel, die gemäß ZAP zur Zeit erweitert und dann ausreichend aufnahmefähig ist.

Die Abfallbeseitigung ist vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger gewährleistet. Standorte für Recyclingcontainer werden im Ortskern angeboten.

Altablagerungen bzw. Altstandorte sind im Planbereich aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht zu vermuten.

3.2 Immissionsschutz

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen sind für das geplante Wohnquartier nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Zur Verkehrsbelastung durch die L 793 wurde ein Gutachten angefertigt*). Danach ist zusammenfassend festzustellen, daß der bereits geschüttete Lärmschutzwall entlang der L 793 auch bei Ansatz der Prognosebelastung ausreichenden Lärmschutz für die angrenzende vorhandene und geplante Bebauung (eingeschossig) gewährleistet (55/45 dBA Tag/Nacht), als Orientierungspegel gemäß DIN 18005.

Insgesamt bleibt es den Bauherren überlassen, im ausfälligen Dachraum nach Norden Richtung Umgehungsstraße keine schutzwürdigen Räume unterzubringen. Die Baugenehmigungsbehörde sollte darauf hinweisen.

Für die östlichen beiden ersten Gebäude an der Wohnstraße / Einmündung Bahnhofstraße sowohl nördlich als auch südlich der Wohnstraße wird auf der nord- und östlichen Gebäudeseite passiver Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster oder Verzicht auf schutzwürdige Räume empfohlen, da hier keine aktiven Schutzmaßnahmen aus gestalterischen Gründen getroffen werden können. Im einzelnen wird auf das Gutachten Bezug genommen.

*) *Schallschutztechnisches Gutachten Baugebiet nördlich Gartenstraße Everswinkel aufgestellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge und Dr. Bernhard Stuer, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Münster, Juli 1990*

3.3 Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen. Die Freirauminanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker) ist in Abwägung mit der Zurverfügungstellung von benötigtem Wohnbauland zu sehen.

Unvermeidbar ist die weitere Bodenversiegelung des derzeitigen Freiraums sowohl durch die Bebauung als auch durch zusätzliche Straßenfläche.

Zur Milderung des Eingriffs wird – wie erwähnt – eine standortgerechte biotopartige ökologisch sinnvolle Eingrünung im Osten und Westen des Plangebietes vorgeschlagen sowie standortgerechte Bepflanzung der privaten Grundstücke. Außerdem wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz der Umwelt festgesetzt, daß die befestigten Teile der Grundstücke unversiegelt auszuführen sind, mit einer maximalen Breite von 3,00 m für eine bzw. max. 5,00 m für zwei Grundstücksgaragenzufahrten.

Insgesamt ist anzuführen, daß die intensive Bepflanzung von Wohngärten ebenfalls einen bioökologischen Ausgleich gegenüber der derzeitigen Ackerfläche bietet.

Der Immissionsschutz wird nachweislich sichergestellt.

Sonstige Belange sind nicht betroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß Kampfmittelvorkommen nicht auszuschließen sind, so daß bei der Durchführung von Bauvorhaben mit entsprechender Vorsicht vorzugehen ist.

3.4 Flächenbilanz

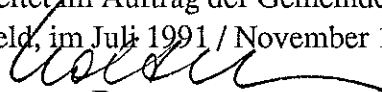
Plangebiet gesamt	4,81 ha	-	100	%
davon:				
Allgemeines Wohngebiet	3,04 ha	-	63,20	%
Öffentliche Grünfläche	1,30 ha	-	27,03	%
Verkehrsfläche	0,47 ha	-	9,77	%

3.5 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau einschließlich Begrünung und Oberflächenentwässerung	1.228.012,00 DM
- Grünflächen einschließlich Wallbegrünung	<u>364.321,00 DM</u>
	~ 1.600.000,00 DM

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Everswinkel
Coesfeld, im Juli 1991 / November 1991


WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld