

BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.1992 beschlossen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße" durchzuführen. Der Bebauungsplan, der seinerzeit noch dem Regierungspräsidenten im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB zur Prüfung vorlag, hat zwischenzeitlich - am 07.08.1992 - Rechtskraft erlangt.

Von der Grundkonzeption des kurzfristig zur Erschließung vorgesehenen Plangebietes her sollten die Flächen für eine "großzügige" Bebauung bereitgestellt werden, für die Grundstücke wurden Mindestgrößen von 500 m² festgesetzt, die rechtskräftige Planung läßt nur Einzelhäuser zu.

Nach dem Abschluß der Planung im Januar 1992 und den dann konkret geführten Interessentengesprächen hat sich jedoch gezeigt, daß dieses Angebot nur teilweise der Nachfrage entspricht, da - wohl unter finanziellen Gesichtspunkten - eine große Nachfrage auf relativ kleine Grundstücke zur Bebauung mit Doppelhäusern zielt. Auch bietet die jetzige Planung keine rentable Möglichkeit, Mietwohnraum zu schaffen, obwohl ein Bedarf gegeben ist und potentielle Investoren vorhanden sind.

Ergebnis der Überlegungen, in welchem Bereich des Plangebietes Änderungen im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll bzw. vertretbar sind, war, nur die Festsetzungen für das Gebiet nördlich der Erschließungsstraße zu ändern, wobei unter Berücksichtigung der Tiefe der Grundstücksflächen

im nord-östlichen Grundstücksbereich über eine zweigeschossige Bauweise die höchste bauliche Ausnutzbarkeit ermöglicht werden soll, so daß hier Mehrfamilienhäuser realisiert werden können, weiter nach Westen hin dann die Gebäude-/Traufhöhen abnehmen und zu einer eingeschossigen Bebauung übergehen sollen. Auch in dem weiterhin nur eingeschossig bebaubaren Bereich soll allerdings eine intensivere Bebauung durch Zulassung von Doppelhäusern möglich werden. Gleichzeitig soll wegen der geänderten Bauweise im überwiegenden Planänderungsbereich die Hauptfirstrichtung alternativ mit Nord-Süd/West-Ost zugelassen werden, zumal die seitlichen Grundstücksgrenzen noch nicht festliegen.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wird für den Planänderungsbereich aufgehoben; entsprechendes gilt für die Regelung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäudes.

Vorgesehen ist weiter eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche im nord-östlichen Planbereich: Die Fläche war aus Lärmschutzgründen von einer Wohnbebauung freizuhalten. Nunmehr soll ein Teil dieser Fläche als Fläche für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt werden unter Anbindung an die zwei westlich angrenzenden Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen und damit einen erheblichen Stellplatzbedarf auslösen werden; dadurch wird gleichzeitig sichergestellt, daß entsprechend der Forderung der Bauordnung NW auf den Grundstücken hinreichend Freiflächen zur Anlage von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder verbleiben. Soweit die ausparzellierte Grundstücksfläche nicht als baulich ausnutzbar festgesetzt ist, wird eine umlaufende private Eingrünung festgesetzt.

Die Festsetzungen südlich der Erschließungsstraße sollen bewußt nicht geändert werden, um die zu-

grundeliegende Plankonzeption in diesem Bereich zu erhalten; damit sollen zum einen die Interessen der durch die Verwaltung bereits erfaßten potentiellen Kaufinteressenten gewahrt bleiben, zum anderen die der Anlieger der Gartenstraße.

**Gestalterische
Festsetzungen:**

Die gestalterischen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet sind als selbständige Gestaltungssatzung im Sinne des § 81 Bauordnung NW geregelt worden. Ein Teil dieser Festsetzungen ist hinweislich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Traufhöhenfestsetzungen für die zweigeschossige Bauweise sowie die oben beschriebene Zulassung alternativer Firstrichtungen als gestalterische Festsetzungen sollen entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 09.07.1992 in die Gestaltungssatzung aufgenommen werden.

**Belange des
Emissionsschutzes:**

Anläßlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, um Probleme wegen Lärmbelästigungen von der nördlich angrenzenden L 793 auszuschließen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens vom 13.07.1990 haben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung gefunden. Ausweislich der Daten dieses Gutachtens und nach Rücksprache mit dem Gutachter können Probleme mit den lärmschutztechnischen Anforderungen trotz der durch die Planänderung ermöglichten teilweisen Erhöhung der Wohngebäude im nord-östlichen Planbereich ausgeschlossen werden.

Verfahren:

Wie oben bereits dargelegt, mangelt es in der Gemeinde z. Z. an kurzfristig bebaubaren Wohnbauflächen; einer Zahl von derzeit ca. 150 schriftlich erfaßten Interessenten stehen derzeit im Ortsteil Everswinkel auf der Angebotsseite nur die Grundstücke des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße" gegenüber. Mit

der Planänderung soll den Wünschen konkret Bauwilliger entgegengekommen werden, zum anderen ist es Anliegen, Mietwohnbau zu ermöglichen, da die Nachfrage in diesem Bereich nicht annähernd gedeckt und andere für diesen Zweck kurzfristig bebaubare Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden können. Über die Aufnahme der Gemeinde Everswinkel in das Verbot zur Zweckentfremdung von Wohnraum wird an dieser Stelle hingewiesen. Der Gemeinderat hat daher durch Beschlußfassung am 09.07.1992 festgestellt, daß die Änderung des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des § 2 Abs. 1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz dient.

Entsprechend der weiteren Beschlußfassung des Rates der Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz soll von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß eine Grundstücksvergabe durch die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen bislang noch nicht erfolgt ist.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz Anwendung finden. Gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im Rahmen der ebenfalls in o. g. Sitzung beschlossenen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Belange des Denkmalschutzes / der Bodendenkmalpflege:

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt; in den rechtskräftigen Bebauungsplan

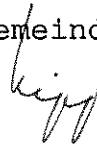
ist ein Hinweis betreffend das Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

Aussage zu Altlasten: Anhaltspunkte dafür, daß die überplante, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche belastet oder verunreinigt ist, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten: Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist über den Zentralabwasserplan 1980 gesichert.

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich keine Änderungen an den vorgesehenen Erschließungsanlagen, so daß insoweit zusätzliche Kosten nicht entstehen.

Der Gemeindedirektor
i. V.



(Kipp)