Gemeinde Everswinkel
Az.: 61.82.44/9

Everswinkel, 14.10.2004

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Möllenkamp"
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes:

Die Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Möllenkamp". Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet in süd – östlicher Ortslage Everswinkels zwischen den Kreisstraßen 19 und 20.

2. Planungsanlass und –umfang:

Im Bebauungsplangebiet „Möllenkamp" gibt es ausgenommen des Bereiches der „Wohnhöfe" östlich der Guntermannstraße Regelungen zu Anzahl und Abmessung der Grundstückszuwegungen und –zufahrten. Zu den Straßen hin sind überwiegend 3 m, teilweise auch 5 m breite „Vorgärten" festgesetzt. Hierzu gibt es bisher folgende Festsetzungen:

Bebauungsplan / textliche Festsetzung Nr. 4:

Vorgärten
Die festgesetzten Vorgärten sind von Bebauung und baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Gebäuden. Abstellplätze für Fahrzeuge, Geräteschuppen, Lagerplätze sowie andere, für Vorgärten fremde Nutzungen sind unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Gestaltungssatzung

Nr. 6.1
Je Grundstück ist nur eine Zuwegung in einer maximalen Breite von 2 Metern zum Haus bzw. zum Garten durch die festgesetzten „Vorgärten" zulässig.

Nr. 6.2
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Garagen, Stellplätzen und Carports in einer maximalen Breite von 4 Metern durch die festgesetzten „Vorgärten" zulässig.

Mit der Bebauung des Baugebietes sind immer wieder Fälle aufgetreten, die mit diesen Regelungen in Konflikt stehen. In den nur 5 m breiten Wohnstichen darf nicht geparkt werden, da es sich hier um verkehrsberuhigte Bereiche handelt. Teilweise sind die Grundstücke nur 16 m breit. Bei einem nur 9 m breiten Haus und einem Mindestabstand von 3 m zu der einen Nachbargrenze verbleiben also nur noch maximal 4 m für eine Zufahrt auf der anderen Grundstücksseite. Das ist zu wenig, um

2 PKW nebeneinander parken zu können. Es muss daher entweder – soweit möglich – in der eigenen Zufahrt hintereinander oder in den öffentlichen Stellplätzen in den Haupterschließungsstraßen (bis zu 120 m entfernt) geparkt werden. Soll z. B. nachträglich eine 2. Wohneinheit eingerichtet werden, scheitert dies an dem 2. Stellplatz, der nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden kann, ohne gegen die Gestaltungssatzung zu verstoßen. Gleiches gilt für z. B. nachgefragte kleingewerbliche / freiberufliche Nutzungen, die einen weiteren Stellplatz erfordern. Dies betrifft dann nicht nur die Wohnstiche, sondern auch die Haupterschließungsstraßen. Mit dem Heranwachsen der Kinder und zunehmender PKW – Zahl wird der Parkdruck zukünftig weiter zunehmen.

In der Begründung zur Gestaltungssatzung heißt es
„Ziff. 6.1: *Ein weiteres wesentliches gestalterisches Ziel ist es, die durchlaufende Vorgarteneinfriedung (Hecke) so wenig wie möglich, also auf das notwendige Maß reduziert zu durchbrechen und die Heckenstruktur möglichst zusammenhängend erscheinen zu lassen. Ein Weg für Fußgänger zum Haus und Garten ist in einer Breite von 2 Metern durchaus ausreichend.* Ziff. 6.2: *Die Reduzierung von Anzahl und Dimension von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports entspricht derselben Begründungslage wie bei Punkt 6.1 ‚Zuwegungen'. Allerdings ist hier im Falle von Zufahrten ein größerer positiver gestalterischer Effekt erzielbar, wenn man sich vorstellt, daß ansonsten je Garage oder Stellplatz eine Einfahrt in der Breite von 6 Metern möglich wäre und in diesem Falle die durchgängige Heckenstruktur als Begrenzung des öffentlichen Raumes nicht mehr erlebbar wäre."*

Als Kompromiss zwischen der gestalterischen Absicht und den faktischen Zwängen wird nunmehr eine Änderung dahingehend angestrebt, ein Maximalmaß an Zufahrt / Zuwegung / Stellplatz im Vorgarten vorzugeben, es dem Bauherrn aber zu überlassen, ob er diese Fläche „am Stück" oder aufgeteilt auf mehrere Zugänge / Zufahrten anlegt. In der Breite sollten nicht mehr als 50 % (mind. aber 6 m wie bisher) der Vorgartenfläche für diese Zwecke angelegt werden. Um „Ausuferungen" bei besonders breiten oder Eckgrundstücken zu vermeiden, sollten in der Summe nicht mehr als 10 m Vorgartenbreite zugelassen werden.

Mit dem Satzungsbeschluss sollen Ziff. 6.1"Zuwegungen" und Ziff. 6.2 „Zufahrten" der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben werden.

3. Öffentliche Belange:

Die Änderungsplanung wird für städtebaulich vertretbar angesehen. Eine Überplanung zu Ermöglichung besserer Grundstücksausnutzung und verkehrlicher Abwicklung wird hiermit ermöglicht.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre, weder vorbereitet noch begründet. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor (Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung etc.). Die Änderung kann daher gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Von einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

4. Private Belange:

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange betroffen sind, liegen nicht vor.

5. Erschließung und Kosten:

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Kosten entstehen nicht.

Der Bürgermeister
i. V.

(Pottebaum)