

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 40
"Südlich Kolpingstraße"
der Gemeinde Everswinkel

Planverfasser:

Berief, Drees & Partner

Architektur - Stadtplanung - Kommunalberatung

33689 Bielefeld, Vennhofallee 97, Tel.: (05205) 32 30

0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- § 81 **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S.467)
- §§ 4 und 28 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S.475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. S. 124)

1. Planungserfordernis

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand Everswinkels und ist räumlich abgegrenzt

- im Norden durch die Kolpingstraße
- im Osten durch die Straße "Am Haus Langen"
- im Süden durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 288, 761, 760, 777, 776, 758
- im Westen entlang des Bolzplatzes und dann entlang der Flurstücksgrenzen zu den schon bebauten Grundstücken an der Droste-Hülshoff-Straße

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Stadträumliche Situation

Die Gemeinde Everswinkel ist bemüht, Baupotentiale einer Verwertung zuzuführen, die städtebaulich das Siedlungsbild arrondieren und gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Landschaftsraumes minimieren helfen.

Den heutigen Siedlungsabschluß bildet die auf der Nordseite einseitig bebaute Kolpingstraße und die Droste-Hülshoff-Straße. Der restliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird von einem Graben in west-östlicher Richtung durchzogen. An der südlichen Grenze des Plangebietes schließt sich ebenfalls Bebauung an; hier befinden sich gewerbliche Betriebe, die im vorhandenen Bebauungsplan Nr.20 "Gewerbegebiet Hoetmarer Straße" erfaßt sind.

Die Nähe zum Landschaftsraum ist für das Plangebiet ebenso charakteristisch wie die Verzahnung mit den schon bestehenden Wohngebieten. Das Zentrum Everswinkel ist dabei von hier auf kurzen Wegen fußläufig zu erreichen.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Daher ist zum B-Plan-Verfahren eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig (16. Änderung). Der Flächennutzungsplan sieht heute für den Geltungsbereich keine Wohnbebauung, sondern eine landwirtschaftliche Nutzung vor, es besteht jedoch von seiten der Gemeinde Everswinkel die Absicht, hier die Wohnbauflächen zu entwickeln.

1.4 Erfordernis zur Aufstellung

Ausgangspunkt für die Planungsüberlegungen war die Erforderlichkeit, einen weiteren Kindergarten / eine Kindergartentagesstätte zu errichten; unter Berücksichtigung der vorhandenen drei Kindergartenstandorte wird ein weiterer Standort im östlichen Gemeindegebiet favorisiert, da in diesem Bereich eine derartige Einrichtung bislang nicht vorhanden ist und eine kurzfristige und problemlose Erreichbarkeit sicherzustellen ist. Die Fläche südlich der Kolpingstraße bot sich zum einen an wegen ihrer Verfügbarkeit, andererseits wegen der Tatsachen, daß sie erschlossen und aus den angrenzenden Wohngebieten über das vorhandene Straßennetz gut erreichbar ist.

Ausgehend von dieser Standortfestlegung wurden Überlegungen angestellt, den Kindergarten in eine Wohnbebauung einzubinden,

insbesondere durch die Tatsache der vorhandenen Erschließung durch die Kolpingstraße. Gleichzeitig wurde darin eine Möglichkeit gesehen, das Siedlungsgebiet in diesen Bereich zu arrondieren und den Ortsrand städtebaulich zu gestalten.

2. Städtebauliches Konzept

Mit der Wohnbebauung entlang der Kolpingstraße und der Stichstraße im Westen des Plangebietes soll gleichzeitig das Ende des Siedlungs- und der Beginn des Landschaftsraumes deutlich gemacht werden. Dieses geschieht durch eine Ortsrandbebauung im Plangebiet, die nur Einzelhäuser mit einer Eingeschossigkeit zuläßt. Somit fügt sich das neue Wohngebiet auch in die schon bestehende Bebauung ein. Zentraler Punkt der Wohnbebauung ist der Kindergarten an der Kolpingstraße.

Die Bereiche um den Graben sollen, großzügig bemessen, einer Bebauung nicht zugeführt, sondern vielmehr in ihrer Biotopwertigkeit weiterentwickelt werden. Ebenso sollen die schon im Plangebiet vorhandenen Bäume und wichtigen Grünbereiche erhalten bleiben und nicht durch Bebauung zerstört werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich auf eine GRZ von 0,4 nach BauNVO § 17 (1) und die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzungen als Einzelhäuser, die Dachform, die Dachneigung und die zusätzliche Aufstellung einer Gestaltungssatzung soll die stadtgestalterische Absicht der Ortsrandbebauung gesichert werden.

4. Soziale Infrastruktur

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Neubaugebiet ist ein Kindergarten mit drei Gruppen vorgesehen. Als Standort ist der Bereich östlich des geplanten Wohnweges, südlich der Kolpingstraße, mit einer Grundstücksfläche von rd. 4.000 qm vorgesehen.

Die Sicherung dieses Bereichs für die Kinder erfolgt über die dem Kindergarten vorgelagerte Grünfläche. Diese Fläche ist festgesetzt als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um den hier bestehenden Baumbestand zu sichern.

Da erfahrungsgemäß ein Großteil der Kinder von den Eltern mit dem PKW gebracht und abgeholt werden, war eine Anbindung an das bestehende Straßennetz wichtig.

4.2 Kinderspielplätze

Einen extra ausgewiesenen Kinderspielplatz gibt es im räumlichen Geltungsbereich nicht. Allerdings sollen die verkehrsberuhigten Verkehrsflächen und der Fuß- und Radweg entlang der Grundstücke als Bewegungsraum für Spiele dienen. Direkt am westlichen Rand des Plangebietes gibt es einen Bolzplatz, der auch in das neue Fuß- und Radwegesystem mit eingebunden ist und somit in direkter Erreichbarkeit liegt.

5. Öffentliche Grünfläche

Der Bereich um das Wegekrenz und straßenbegleitend bis an das Kindergartengrundstück zieht sich eine öffentliche Grünfläche entlang. Hier sollen bestehende Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden.

Darüberhinaus sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im gesamten südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit letztlich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grund wird parallel zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der insoweit die Eingriffe bewertet und gem. § 8 BNatSchG die erforderlichen Ersatzmaßnahmen aufzeigt. Diese Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 8a BNatSchG den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind im Bebauungsplan zugeordnet. Die näheren Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

6. Verkehrserschließung

6.1 Fließender Individualverkehr

Das Baugebiet ist über die "Kolpingstraße" und "Droste-Hülshoff-Straße" an das öffentliche Straßennetz Everswinkel angebunden. Die Kolpingstraße dient als Sammelerschließung für das Baugebiet.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über drei Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen sind. Am Ende der Stichstraßen ist jeweils eine Wendeanlage ausgewiesen. Die Gestaltung der inneren Erschließung und der Wendeanlagen orientiert sich an den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85).

Art, Größe und Gestaltung der Wendeanlagen entsprechen der Nutzungsstruktur des Gebietes und der städtebaulichen Funktion.

Die vorgenannten Stickerschließungsanlagen erhalten eine Dimensionierung von 4,50 m im Querschnitt, wobei beabsichtigt

ist, diese Flächen entsprechend heutigen Vorstellungen in Form einer angemessenen Wohnumfeldgestaltung auszubilden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich bewirkt, daß die Zufahrten zur Kolpingstraße wie Grundstückszufahrten anzusehen sind.

6.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet. Nur an den beiden östlichen Stichstraßen sind Besucherstellplätze ausgewiesen.

6.3 Fuß- und Radwege

Ortsrandbegleitend verläuft ein Fuß- und Radweg vom Wegekreuz bis zum westlich des Plangebietes liegenden Spielplatz. Von diesem Fußweg reicht ein Wegstich in das Gebiet und wird über den verkehrsberuhigten Bereich weitergeführt.

7. Immissionsschutz

Parallel zu den sogenannten Bauleitplanverfahren soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Gewerbegebiet Hoetmarer Straße" erfolgen. Dieser Bebauungsplan soll überarbeitet werden hinsichtlich der nach heutigem Recht erforderlichen Abstände zwischen gewerblicher und Wohnnutzung. Dadurch soll ein hinreichend Immissionsschutz sichergestellt werden, ohne daß eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die im Bebauungsplangebiet Nr. 20 "Gewerbegebiet Hoetmarer Straße" vorhandenen Betriebe erfolgt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Tagesbedarf / mittel- bis langfristiger Bedarf

Sowohl der Tagesbedarf als auch der mittelfristige Bedarf können im fußläufig erreichbaren Stadtkern gedeckt werden.

Die maximale Fußwegdistanz beträgt ca. 1.000 m.

8.2 Entwässerung / Wasserversorgung / Abfallentsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch die Gemeinde selbst. Das Leistungsnetz wird entsprechend erweitert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem bei einem Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation einschließlich Kläranlage auf der Grundlage zur Genehmigung vorliegender wasserrechtlicher Pläne.

Regenwasser-Versickerungsmöglichkeiten sind aufgrund der gegebenen Bodenbeschaffenheit nicht gegeben.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Anlage des Leitungsnetzes zur Wasserversorgung sichergestellt.

8.3 Versorgung mit Strom und Wärme

Die Versorgung mit Strom und Wärme ist durch die Vereinigte Elektrizitätswerke Westf. AG - VEW - sichergestellt.

9. Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege

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

Unabhängig davon wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Hinweise betreffend möglicher Kampfmittelvorkommen

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß die Durchführung von Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollte, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

11. Aussagen zu Altlasten / Bodenbelastungen:

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

12. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Kosten für die von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen zur Erstellung der Erschließungsanlagen verringern sich um die gesetzlichen Beiträge der Anlieger (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB). Für die Kanalisation und die Wasserversorgung werden entsprechend den Satzungen der Gemeinde Beiträge nach § 8 KAG festgesetzt.

Ebenfalls werden Kostenerstattungsbeträge nach § 8a Abs. 5 BNatSchG erhoben für die Durchführung von den Bauflächen zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Einzelheiten dieser Kostenerstattungsbeträge sowie die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch besondere Satzung geregelt.

Everswinkel, den .16.03.1994.

.....*Walter*.....
Der Gemeindedirektor
- Walter -