



Gemeinde Everswinkel
Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“
- 21. Änderung -

Begründung

24.08.2009

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung	1
2	Planungsanlass und -umfang	1
3	Zum Verfahren / Umweltauswirkungen	2
4	Private (nachbarliche) Belange	3
5	Sonstige öffentliche Belange (Altlasten, Kampfmittel)	3
6	Erschließung und Kosten	3

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Die Änderung bezieht sich auf den nördlichen Teil des Grundstücks „Schmaler Kamp 6“ (Gemarkung Everswinkel, Flur 6, Flurstück 761). Es handelt sich um ein Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Magnus, dass mit den Flurstücken 761 und 405 über eine Gesamtgröße von 3.398 m² verfügt und mit einem Kindergartengebäude bebaut ist. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung, südlich Wohnbebauung in Zusammenhang mit kleingewerblichen und freiberuflichen Nutzungen an. Westlich befindet sich jenseits der Erschließungsstraße das Feuerwehrgerätehaus. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und -umfang

Die Katholische Kirchengemeinde St. Magnus plant eine Erweiterung des Kindergartens am Schmalen Kamp. Der heutige 3-Gruppenkindergarten soll durch den Umbau des mittleren Gruppenraumes zu zwei Intensiv-Räumen umfunktioniert werden. In einem nordöstlichen Erweiterungsbau sollen neue Räumlichkeiten für die U-3-Betreuung erstellt werden. Im nordwestlichen Bereich ist ein Anbau für eine Küche vorgesehen. Der Personalbereich einschließlich des vorhandenen Intensiv-Raumes sollen für eine Übermittagsbetreuung umgebaut werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde an den Kreis Warendorf gestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ ist eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten festgesetzt, allerdings nicht für das gesamte Grundstück, sondern nur um das ursprüngliche Gebäude herum einschließlich des Gartenbereiches. Der nördliche Grundstücksteil einschließlich des bereits vorhandenen nördlichen Anbaus befindet sich außerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche und liegt im



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Schmaler Kamp“. Dort ist an dieser Stelle eine Wohnbebauung ausgewiesen, ohne dass diese tatsächlich existiert.

Aus welchen Gründen es bei Aufstellung dieser seit 1978 rechtskräftigen Bebauungspläne zu diesen Abgrenzungen gekommen ist, lässt sich anhand der Aktenlage nicht mehr eindeutig beantworten. Fakt ist, dass die Bebauungsplanfestsetzungen im nördlichen Teil des Kindergartengrundstücks nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen und die geplante Erweiterung in einem Teilbereich außerhalb der überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Schmaler Kamp) liegt.

Es macht daher Sinn, die Bebauungsplanfestsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und hiermit auch denkbare zukünftige Genehmigungsverfahren zu vereinfachen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Ortskern“ soll daher hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten erweitert und gleichzeitig diese Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Schmaler Kamp“ herausgenommen werden.

Die übrigen (bisherigen) Festsetzungen bleiben unberührt.

3. Zum Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht. Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen. Insoweit handelt es sich auch lediglich um eine Korrektur bzw. Anpassung der Bebauungspläne an tatsächliche Gegebenheiten.



4. Private (nachbarliche) Belange

Die angrenzende Wohnbebauung befindet sich in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet. Auch dort sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die bereits vorhandene „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ wird lediglich erweitert, um die planungsrechtliche Grundlage für notwendige Räumlichkeiten der „U3-Betreuung“ zu schaffen. Durch die auch hier festgesetzte eingeschossige Bauweise und die damit einhergehende Nutzung ist eine übermäßige Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen nicht ersichtlich. Eine Beteiligung der Angrenzer ist im Wege des Änderungsverfahrens erfolgt. Einwendungen wurden nicht erhoben.

5. Sonstige öffentliche Belange (Altlasten, Kampfmittel)

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für das Grundstück keinen Eintrag. Bei der Gemeinde Everswinkel liegen hierfür ebenfalls keine Erkenntnisse vor, so dass keinerlei Verdachtsmomente gegeben sind.

Für Kampfmittelvorkommen liegen im Änderungsbereich keine Anhaltspunkte vor. Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergibt sich insoweit keine Verdachtsfläche. Da aber Kampfmittelvorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sollte die Durchführung aller Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

6. Erschließung und Kosten

Durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Die Ver- und Entsorgung kann über vorhandene Anschlüsse sichergestellt werden. (Externe) Planungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Der Bürgermeister

(Banken)