



GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ - 28. Änderung

Vorentwurf, März 2024

Gemeinde Everswinkel
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

und

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 2.4 Weitere Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Everswinkel hat Ende der 1970er Jahre den Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ aufgestellt. Er umfasst weite Teile des südlichen Ortskernbereichs von Everswinkel sowie den südlich und westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich. Die überplanten Flächen sind bis auf wenige Restgrundstücke bebaut. Auch rückwärtige Grundstücksflächen von tiefen Grundstücken wurden teilweise im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen einer Bebauung zugeführt.

Der Gemeinde liegt ein **Antrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern** auf dem Eckgrundstück südlich der Alverskirchener Straße (K 3) und westlich der Straße Am Haus Borg vor. Parallel zur Kreisstraße soll ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen, in dem insgesamt 16 Wohnungen untergebracht werden sollen. Das südliche Gebäude an der Straße Am Haus Borg soll in gleicher Kubatur errichtet werden und künftig acht Wohnungen umfassen. Insgesamt strebt der Vorhabenträger in den Wohngebäuden einen **30 %-igen Anteil an geförder-tem Mietwohnraum** an. Das relativ große Grundstück ist bisher im Norden mit einem prägenden zweigeschossigen Wohngebäude aus den 1920er/1930er Jahren bebaut, das den Stil eines sog. Kaffeemühlenhauses mit dem typischen quadratischen Grundriss und dem steilen Walmdach aufweist. Im Südosten steht an der Straße Am Haus Borg bisher ein flaches eingeschossiges Nebengebäude, in dem zuletzt ein Gitarrenladen untergebracht war. Beide Gebäude stehen inzwischen leer, ein Abriss soll zeitnah vorbereitet werden.

Der geltende **Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“** setzt für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest und lässt eine Bebauung mit Hauptbaukörpern in drei Baufeldern zu. Neben der überbaubaren Fläche für das bestehende Wohngebäude im Kreuzungsbereich ist ein weiteres Baufeld westlich davon im Bereich des heutigen Gartens und das dritte im Süden entlang der Straße Am Haus Borg ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in einer maximalen Zweigeschossigkeit. Für die beiden bisher nicht ausgenutzten Baufelder ist das zweite Vollgeschoss jedoch nur im Dachraum möglich, so dass hier mit dem zulässigen Satteldach mit einer Neigung von 45°-50° in der Planumsetzung eine sog. 1½-Geschossigkeit erreicht wird. Damit wird die im Umfeld prägende Kubatur der westlich, südlich und östlich angrenzenden Bebauung aufgenommen. Somit ist das geplante Vorhaben durch das geltende Planungsrecht nicht gedeckt.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 15 im Kreuzungsbereich südlich der Alverskirchener Straße und westlich der Straße Am Haus Borg angepasst. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung werden die überbaubaren Flächen neu ausgewiesen und insgesamt eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Gesamthöhe von 9,5 m und einem Flachdach zugelassen. Ebenso werden die vorgesehenen Stellplatzflächen im Sinne der städtebaulichen Ordnung festgesetzt, Zu- und Abfahrten werden geregelt. Mit der vorliegenden 28. Planänderung wird somit das **Ziel** verfolgt, die inzwischen brach gefallene Fläche innerhalb des gewachsenen Wohnsiedlungsbereichs zu mobilisieren und einer angemessenen Bebauung zuzuführen. In dieser zentralen Lage soll eher verdichteter Wohnraum entstehen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das vorliegende **Plangebiet** mit einer Größe von etwa 2.330 m² liegt im Westen des Ortsteils Everswinkel in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Es befindet sich im Kreuzungsbereich südlich der Alverskirchener Straße (K 3) und westlich der Straße am Haus Borg. Westlich und südlich schließt weitere Wohnbebauung an. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete, Schulstandort mit Sporthalle) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Mit Inkrafttreten der 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner rechtskräftigen Änderungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 28. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 in der gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ (Ursprungsplan)

Die Gemeinde Everswinkel hat den Bebauungsplan „Vitusstraße“ ursprünglich **Ende der 1970er** Jahre aufgestellt. Dieser umfasst den südlichen Ortskernbereich von Everswinkel südlich der Vitusstraße und überplant weite Teile östlich der Straße Am Haus Borg und westlich der Bergstraße. Entlang der Vitusstraße setzt der Bebauungsplan im zentralen Bereich Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und im Westen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest, an der Bergstraße sind zudem Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die sich südlich anschließenden Bereiche sind großflächig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zum geltenden Planungsrecht innerhalb des vorliegenden Plangebiets wird auf Kapitel 1 verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Vitusstraße“ ist inzwischen durch **27 Änderungsverfahren** rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet in der westlichen Ortseinfahrt von Everswinkel ist seit den 1920/1930er Jahren mit einem **prägenden zweigeschossigen Wohngebäude** bebaut, das den Stil eines sog. Kaffeemühlenhauses mit dem typischen quadratischen Grundriss, dem hohen Sockel und dem steilen, roten Walmdach aufweist. Prägend sind ebenso der rote Backstein als Fassadenmaterial sowie die weißen Sprossenfenster und Fensterläden. Das Wohngebäude ist auf dem großen Grundstück im Nordosten im Kreuzungsbereich der beiden angrenzenden Straßen parallel zur Alverskirchener Straße ausgerichtet. Im Südosten steht an der Straße Am Haus Borg bisher ein

flaches **eingeschossiges Nebengebäude**, in dem früher eine Schreinerei und zuletzt ein Gitarrenladen mit Unterrichtsräumen untergebracht war. Im Südwesten und Süden des Plangebiets befinden sich weitere kleine Nebengebäude bzw. eine Garage. Alle Gebäude stehen inzwischen leer, ein Abriss soll zeitnah vorbereitet werden. Das überplante Grundstück wird allseitig von einer **älteren, dichten Hainbuchenhecke** umfasst, es bestehen nur Aussparungen für die derzeitigen Ein- und Ausfahrten entlang der Straße Am Haus Borg. Der nordwestliche Teil des Grundstücks stellt sich bisher als Garten mit großer Rasenfläche und teils Sträuchern dar. Weitere Gehölze sind um das Wohngebäude angeordnet.

Das **städtebauliche Umfeld** ist im Westen, Süden und Osten i. W. geprägt von sog. 1½-geschossigen, freistehenden Einzel- und teils Doppelhäusern mit Satteldächern mit einer Neigung von 45°-50°. Insbesondere die Wohnbebauung östlich der Straße Am Haus Borg weist gemäß geltendem Planungsrecht eine sehr homogene bauliche Struktur auf. Rote Klinkerfassaden, rote Satteldächer, kleinteilige Grundstücksaufteilungen und Traufhöhen um etwa 3,2 m prägen das städtebauliche Bild. Die Wohnbebauung südlich und westlich des Plangebiets ist älter und eher von größeren Grundstücksflächen umgeben. Weiter südlich grenzt ein Quartier mit vollwertig zweigeschossigen Wohngebäuden mit Traufhöhen um ca. 6,0 m und flachen Satteldächern etwa aus den 1960er/1970er Jahren an. Gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme weisen die meisten Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets ein bis zwei Wohnungen auf. Diese Wohnsiedlungsbereiche sind in den jeweils geltenden Bebauungsplänen insgesamt als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im westlichen Verlauf der Alverskirchener Straße und nördlich der Kreisstraße sind **großflächig öffentliche Nutzungen** untergebracht, zum einen die Sporthalle (Kehlbachhalle) und im Norden die Grundschule und die weiterführende Verbundschule mit Sporthallen sowie die Festhalle. Diese Einrichtungen weisen unterschiedliche bauliche Kubaturen auf. Während die eingeschossige Kehlbachhalle mit einem Walmdach eingedeckt ist, haben die eingeschossige Festhalle und Teile der Schulen ein Flachdach. Das historisch geprägte, 1909 erbaute zweigeschossige Schulgebäude weist ein steiles Walmdach mit einer Neigung um 50° auf. Hier wird auch der Dachraum vollwertig genutzt. Die weiße Putzfassade ist mit Sandsteinelementen gegliedert. Zur Straße sind jeweils Hof- und Spielflächen sowie öffentliche Stellplätze vorgelagert. Diese Bereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen in den Bebauungsplänen Nr. 2 „Diekamp“ und Nr. 27 „Schulgelände Everswinkel“ festgesetzt.

Die **verkehrliche Erschließung** des vorliegenden Plangebiets ist über die nördlich verlaufende Alverskirchener Straße (K 3) und die östlich aus dem Siedlungsgebiet führende Straße Am Haus Borg gewährleistet. Entsprechend der Schulnutzung sind nördlich der überplanten Fläche eine Fußgängerampel und eine Bushaltestelle an der K 3 eingerichtet. Zudem dient eine Temporeduzierung auf 30 km/h auf der Kreisstraße auf Höhe der Schulen und in der Straße Am Haus Borg der Schulwegsicherung. Entlang der Straße Am Haus Borg sind auf Höhe des Plangebiets bisher einige öffentliche Kfz-Stellplätze untergebracht. Entlang der Kreisstraße ist östlich des Plangebiets zudem ein Streifen Fahrradabstellplätze angeordnet.

Folgende Abbildung zeigt eine Übersicht der städtebaulichen Situation:



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: September 2023, ohne Maßstab)

2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sowohl zeichnerischen (sog. Vorranggebiete) als auch textlichen Ziele sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Everswinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung. Im geltenden LEP NRW ist das

Plangebiet Teil des nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums, im **Regionalplan Münsterland** ist es analog als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Im Ergebnis entspricht der vorliegende Bebauungsplan den aktuellen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der in der aktuellen Fassung seit Juni 2014 rechtskräftige **Regionalplan Münsterland wird derzeit fortgeschrieben**. Bis Ende September 2023 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gemäß § 9(2) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPIG) statt. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis enthält der Entwurf des geänderten Regionalplans Münsterland aus Sicht der Gemeinde keine regionalplanerischen Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die zeichnerischen Inhalte des rechtskräftigen Regionalplans wurden für den vorliegend überplanten Bereich in den Entwurf der Fortschreibung übernommen. Auch Innenentwicklungsmaßnahmen werden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin im Regionalplan angestrebt. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird daher weiterhin gesehen. Ergänzend wird auf den Entwurf des geänderten Regionalplans Münsterland verwiesen.

Zudem befindet sich der **LEP NRW derzeit in Änderungsverfahren**. Die Änderung für den Ausbau der Erneuerbaren Energien hat bis Ende Juli 2023 öffentlich ausgelegen; die sich aus der Beteiligung ergebene Änderungsfassung wurde Anfang 2024 im Landeskabinett beschlossen. Die dritte LEP-Änderung soll der nachhaltigeren Flächenentwicklung dienen, wofür die Landesregierung am 21.06.2023 die Eckpunkte beschlossen hat. Ein Beteiligungsverfahren hat bisher nicht stattgefunden. Auch diese in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis enthalten die LEP-Änderungen aus Sicht der Gemeinde keine landesplanerischen Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Ergänzend wird auf den LEP NRW und seine Änderungen verwiesen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete oder Bereiche des Extremhochwassers erfassen den Geltungsbereich der vorliegenden 28. Planänderung nicht. Die im Plangebiet anstehenden tonigen Lehmböden weisen eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass grundsätzlich keine gute Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Die überplante Fläche ist seit vielen Jahren bebaut bzw. bebaubar und im Mischsystem erschlossen. Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat im Vorfeld des Planverfahrens mitgeteilt, dass in beiden angrenzenden Straßen Mischwasserkanäle liegen und die bestehende Mischwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht bereits ausgelastet ist. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des Planverfahrens insbesondere für die nachgelagerte Genehmigungsebene ein **Entwässerungskonzept** erstellt, dessen Ergebnisse zum nächsten Beteiligungsschritt in die

Planunterlagen einfließen. In diesem Zuge wird u. a. geprüft, ob eine unterirdische Regenrückhaltung im Plangebiet untergebracht werden kann. Darüber hinaus werden die Stellplatzflächen und Zu- und Abfahrten mit Rasengittersteinen, Öko-Pflaster oder größeren Fugenabständen im Pflaster ausgestattet. Hierzu hat sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Ergänzend wird hierzu auf Kapitel 4.6 der Begründung verwiesen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand im Ergebnis **mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar**.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt die vorliegend überplante Fläche als Wohnbaufläche dar. Die nördlich verlaufende K 3 (Alverskirchener Straße) ist im FNP als Straße des überörtlichen Verkehrs oder örtlicher Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Im Umfeld des Plangebiets stellt der FNP i. W. Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen Schule und Sport dar. Mit der weiterhin angestrebten Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO wird die vorliegende 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Ein Anpassungsbedarf besteht nicht.

2.4 Weitere Planungsgrundlagen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegend überplante Fläche ist mit einem Wohngebäude und weiteren Nebengebäuden bebaut sowie insbesondere im Nordwesten von Gartennutzung geprägt. Neben Rasenflächen sind einige Sträucher und Bäume im Garten untergebracht. Eine durchgehende ältere Hainbuchenhecke umfasst das gesamte Grundstück, ausgenommen der Ein- und Ausfahrten im Osten des Plangebiets. Eine größere Birke stockt außerhalb des Plangebiets unmittelbar östlich des Wohnhauses in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Wohnbebauung weder im Plangebiet noch direkt angrenzend ökologisch besonders wertvolle Strukturen oder Elemente vorhanden. Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Naturschutzgesetzes bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen ebenso nicht vor.

b) Gewässer

Sowohl im Plangebiet als auch im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Die überplanten Flächen liegen weder in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Negative Auswirkungen der geplanten Innenentwicklung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

c) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet **überwiegend mittelgründige tonige Lehmböden** als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Rendzina, an (S21). Diese Böden sind insgesamt durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine meist geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es kann eine mittlere und starke Staunässe bis in den Oberboden entstehen. Die vorkommenden Böden sind landesweit nicht als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden².

d) Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld **Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

e) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten sind. Gleichwohl bilden sowohl das sog. Kaffeemühlenhaus im Plangebiet als auch die nordöstlich der Kreuzung gelegenen alten Wohngebäude mit Sandstein- bzw. Backsteinfassade Teilabschnitte der historischen Siedlungsentwicklung ab. Insbesondere das 1909 erbaute Schulgebäude nördlich des Plangebiets stellt ein historisch geprägtes Gebäude dar, das in seiner ursprünglichen Form mit Putz- und Sandsteinfassade und steilem, rotem Walmdach noch gut erhalten ist. In der Gesamtschau der städtebaulichen Situation ist die ursprüngliche Kulturlandschaft bereits massiv durch die Siedlungstätigkeit überformt worden.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, daher nicht maßgeblich berührt. Ergänzend wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 14 ff. nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz) verwiesen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Fachbehörden

¹ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

² Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

3. Planungsziele und Plankonzept

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ das Ziel, das inzwischen brach gefallene und baulich nicht vollständig ausgenutzte Grundstück im gewachsenen Siedlungsbereich im Sinne einer **Nachverdichtung** zu mobilisieren und einer vertraglichen Neubebauung zuzuführen. Es soll eine planerische Grundlage für das angestrebte Vorhaben vorbereitet werden. Zudem wird mit der Planänderung die **Schaffung von Wohnraum** angestrebt, um damit der weiterhin in Everswinkel bestehenden Bedarfslage Rechnung zu tragen. Der Vorhabenträger sieht darüber hinaus die Unterbringung von sozialem Wohnraum vor; ein Drittel der neuen Wohnungen soll die entsprechenden baulichen Voraussetzungen erfüllen. Dies wird insbesondere aufgrund des Standorts im Nahbereich des Everswinkeler Ortskerns mit seinen bestehenden Infrastruktureinrichtungen für sinnvoll gehalten. Die planerisch zugelassene höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche dient darüber hinaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung im Innenbereich als städtebaulich sinnvoll erachtet, Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Alverskirchener Straße, die als Kreisstraße eine übergeordnete Erschließungsfunktion hat. Aufgrund der damit verbundenen Frequentierung besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärmeinwirkungen. Im Zuge der vorliegenden 28. Planänderung wird daher eine **angemessene Berücksichtigung der Immissionschutzbelange** angestrebt, um eine vertragliche Wohnnutzung in diesem Bereich zu realisieren.

Nach Abriss der im Plangebiet bestehenden Haupt- und Nebengebäude sieht die Vorhabenplanung die **Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern** auf dem Eckgrundstück südlich der Alverskirchener Straße (K 3) und westlich der Straße Am Haus Borg vor. Parallel zur Kreisstraße soll ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen, in dem insgesamt 16 Wohnungen untergebracht werden sollen. Das südliche Gebäude an der Straße Am Haus Borg soll in gleicher Kubatur errichtet werden und künftig acht Wohnungen umfassen. In dieser zentralen Lage soll bewusst eine eher verdichtete Bauform ermöglicht werden, die sich aber in Kubatur und Wohndichte in das städtebauliche Umfeld einfügen soll. Die angestrebte Gesamthöhe entspricht etwa der Firsthöhe der umliegenden 1½-geschossigen Wohngebäude. Beide Häuser werden mit einem Flachdach ausgestattet. Als Fassadenmaterial soll i. W. roter Klinker verwandt werden, für die Staffelgeschosse und die Treppenhäuser sind bisher graue Eternitplatten als Gliederungselemente vorgesehen. Die Balkone und Terrassenbereiche sind beim nördlichen Gebäude nach Süden und beim südlich geplanten Gebäude nach Westen ausgerichtet, so dass diese Außenwohnbereiche abgewandt von den umliegenden Straßen im geschützten Innenbereich liegen. Aufgrund der vorgelagerten Stellplatzreihen sind die Wohngebäude von den umliegenden Straßen abgerückt. Die im Westen und Südwesten geplanten Nebengebäude dienen der Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern sowie der Wärmepumpen. Angestrebt wird nach derzeitigem Stand die Effizienzhaus-Stufe 40.

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets ist von Osten durch Anschluss an die Straße Am Haus Borg vorgesehen. Im zentralen Bereich des Plangebiets soll eine Einfahrt eingerichtet werden, von der die Bewohner entweder die südlich davon oder die nördlich des großen Wohngebäudes je-

weils in Schrägaufstellung geplanten Stellplätze anfahren können. Ausfahrten sind im Nordwesten und Südosten des überplanten Grundstücks vorgesehen, so dass die ausfahrenden Fahrzeuge sowohl auf die Alverskirchener Straße als auch auf die Straße Am Haus Borg stoßen.

Im Zuge der Planrealisierung soll die bestehende Hainbuchenhecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze weitgehend erhalten werden. Weitere Hecken sind entlang den Straßenzügen zur Abgrenzung der Stellplätze vom öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Zudem sollen zwischen den Stellplätzen und auf dem weiteren Grundstück vereinzelt standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Somit sieht die Vorhabenplanung weiterhin eine **Durchgrünung der überplanten Fläche** vor. Dies dient u. a. dem städtebaulichen Einfügen der künftigen Bebauung in dieser straßenraumwirksamen Lage im gewachsenen Siedlungsraum.

Über die Begrenzung der Kubatur und der überbaubaren Flächen sowie die im Bebauungsplan vorgegebene Gesamthöhe wird eine städtebaulich **verträgliche Einbindung** in das bauliche Umfeld planerisch gesichert. Baugestalterische Regelungen verfolgen das gleiche Ziel.

4. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des gewachsenen Siedlungsbereichs im westlichen Ortseinfahrtbereich von Everswinkel getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln genannten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen und analog zum Ursprungsplan weiterhin als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiterhin auch für diesen gewachsenen Wohnsiedlungsbereich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden keine weiteren Regelungen für den kleinen Änderungsbereich im gewachsenen Siedlungsraum getroffen.

Der geltende Ursprungsplan enthält bisher keine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung wird im Zuge der vorliegenden Planänderung im Sinne der städtebaulichen Ordnung die **Zahl der Wohnungen** geregelt. Der Bebauungsplan lässt für das nördliche große Gebäude maximal sechzehn Wohnungen und für das südliche Gebäude bis zu acht Wohnungen je Wohngebäude zu. Durch diese Begrenzung wird einer zu intensiven Nutzung mit ggf. unverträglichen Auswirkungen z. B. auf den Stellplatzbedarf und die Verkehrsabwicklung in dem vorhandenen Straßennetz sowie den Wohngebietscharakter vorgebeugt. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grund-

stücks durch diese Regelung wird aufgrund der insgesamt vorgenommenen Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Baufeldern nicht gesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich am Ursprungsplan und berücksichtigen die konkrete Vorhabenplanung. Damit soll erreicht werden, dass sich das geplante Bauvorhaben gut in das städtebauliche Umfeld einfügt.

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung der konkreten Gelände-, Trauf-, First- und Gesamthöhen vorgenommen. Zudem wurde die Ausbauhöhe der erschließenden Straßen ermittelt. Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben – auch im Anschlussbereich an die umgebenden Straßen. Auf Basis dieser Einmessung setzt der Bebauungsplan für die konkret geplanten zweigeschossigen Gebäude inklusive Staffelgeschoss eine **Gesamthöhe von maximal 9,5 m** fest. Diese zulässige Gesamthöhe entspricht etwa der Gebäudehöhe der im Umfeld bestehenden Wohngebäude. Die gemäß Altplan bisher im Westen und Süden des Plangebiets zulässigen 1½-geschossige Wohngebäude mit Satteldach um 45° würden aufgrund der energetischen Anforderungen aktuell meist Firsthöhen von 10,0 m bis 10,5 m erreichen. Eine Begrenzung der Firsthöhen enthält der Ursprungsplan nicht. Somit dient die vorliegend festgesetzte Gesamthöhe der städtebaulichen Ordnung und dem verträglichen Einfügen künftiger Vorhaben in den umgebenden Wohnsiedlungsbereich.

Zudem ändern sich die **Besonnungsverhältnisse** der westlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke durch die vorliegende Planänderung im Vergleich zur bereits heute gemäß Altplan zulässigen Bebauung nicht. Auch die nach Süden und Westen ausgerichteten Wohngärten der Nachbargrundstücke erfahren durch die künftig im Plangebiet zulässige Wohnbebauung keine Veränderung.

Auf dem Flachdach von Hauptgebäuden angeordnete **Solaranlagen** dürfen insgesamt im Plangebiet die jeweils festgesetzte Gesamthöhe um bis zu 1,0 verträglich überschreiten. Damit wird die Solarnutzung planerisch unterstützt, aufgeständerte Anlagen fügen sich so verträglich im gewachsenen Siedlungsbereich ein.

Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die eindeutige Definition des unteren Bezugspunkts der Höhenfestsetzungen ist im Bebauungsplan enthalten. Die erschließenden Straßen sind seit vielen Jahren endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Durch die im Vorfeld erfolgte Einmessung vor Ort liegen der Gemeinde die eingemessenen Höhen entsprechend vor. Sie sind zudem in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Bezugshöhe bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird analog zum Ursprungsplan auf 0,4 begrenzt und orientiert sich somit weiterhin an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung und Innenentwicklung soll insgesamt eine effektive und flexible Ausnutzung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die Überschreitungsoption für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. wird weiterhin zugelassen. Im Sinne eines verträglichen Umgangs u. a. mit den Boden- und Wasserbelangen wurde der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten verpflichtet. Es sind z. B. Rasengittersteine oder Ökopflaster hierfür zu verwenden.

- Im Zuge der Planänderung wird analog zum Ursprungsplan weiterhin eine **Geschossflächenzahl GFZ** festgesetzt. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung wird die GFZ auf 1,0 erhöht, um die angestrebte Nachverdichtung planerisch zuzulassen.
- In Anlehnung an den Ursprungsplan und unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung wird die **Zahl der Vollgeschosse** weiterhin auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die nun zwingende Vorgabe der Zweigeschossigkeit lässt im Sinne der Angebotsplanung keine Abweichung zu. Bei Teilung der Grundstücke und Errichtung von Vorhaben durch verschiedene Bau-träger gewährleisten die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zu den Gesamthöhen und überbaubaren Grundstücksflächen eine weiterhin verträgliche und einheitliche Höhenentwicklung.

Die geplanten Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse gemäß Definition der Landesbauordnung. Die angestrebte vollwertige Zweigeschossigkeit entspricht der Kubatur des bestehenden Wohngebäudes im Plangebiet und der Wohnhäuser nordöstlich des Kreuzungsbereichs. Auch Teile der Gemeinbedarfsnutzungen nördlich der überplanten Fläche weisen eine vollwertige Zweigeschossigkeit mit entsprechender Höhenentwicklung auf. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass sich die künftige Bebauung auch in Bezug auf die Geschossigkeit in das städtebauliche Umfeld einfügt.

- Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht mehr; diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche ausreichend bestimmt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Sie regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Größe der Baufelder nimmt angemessen Rücksicht auf die konkrete Vorhabenplanung, ermöglicht aber im Sinne der angebotsorientierten Planung auch die Errichtung anderer Baukörper. Die Ausrichtung der geplanten Baufelder lässt zudem eine Nutzung der Solarenergie zu. Die Anpassung der überbaubaren Flächen löst keine maßgebliche Veränderung für die umliegende Wohnnachbarschaft aus. Bereits nach geltendem Planungsrecht können westlich und südlich des bestehenden Wohngebäudes zweigeschossige Gebäude mit relativ steilen Satteldächern ohne festgesetzte Höhenbegrenzung entstehen. Die Baufelder halten zu den Nachbargrundstücken weiterhin 3,0 m Abstand, von den umliegenden Straßen liegen die Baufelder 9,0 m abgesetzt. Vorgelagert sind die beiden schräg ausgerichteten Stellplatzreihen.

- Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet – sofern zulässig – grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen etc. Zu den Verkehrsflächen wird durch Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Diese Regelung trägt der heutigen Bestandssituation entlang den Erschließungsstraßen Rechnung und sichert hier die bestehenden städtebaulichen Qualitäten im halb-öffentlichen Straßenrandbereich.

Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass sich auch die künftige Wohnbebauung aufgrund der getroffenen Festsetzungen verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds zwecks Sicherung der Planungsziele in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans in der Änderung aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartierscharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Dachgestaltung

In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung lässt die vorliegende 28. Planänderung im Plangebiet ausschließlich **Flachdächer** zu. Im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit wird für diese eine maximale Dachneigung festgesetzt. Damit setzt sich die angestrebte verdichtete Bauform bewusst von dem im Umfeld vorherrschenden Satteldach und dem historisch geprägten Walmdach gestalterisch ab. Es soll ein teils durch soziale Wohnraumförderung gefördertes Wohnprojekt in dieser ortskernnahen Lage in verdichteter Form planerisch zugelassen werden. Aufgrund der gegebenen Übergangssituation vom Wohnsiedlungsbereich zu den nördlich und weiter westlich gelegenen Gemeinbedarfsnutzungen mit teils vorhandenen Flachdachgebäuden (Festhalle, Schulgebäude) wird die künftig zulässige Bebauung mit der angestrebten Kubatur und Gestaltung an diesem Standort für städtebaulich vertretbar gehalten.

Des Weiteren werden im Sinne eines harmonischen Einfügens Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von **Solaranlagen** auf Dachflächen getroffen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten.

b) Weitere gestalterische Regelungen

In Anlehnung an den geltenden Ursprungsplan und analog zur letzten Nachverdichtungsplanung im Bebauungsplangebiet trifft der Bebauungsplan weiterhin Regelungen zur **Fassadengestaltung**. Im Sinne einer gestalterisch harmonischen Fortentwicklung dieses gewachsenen Siedlungsbereichs wurde die Festsetzung weiterentwickelt und dabei hinsichtlich Materialien und Farben mehr Flexibilität eingeräumt. Dabei werden ebenso energetische Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt und zugelassen.

Vor dem Hintergrund der künftig im angebotsorientierten Bebauungsplan zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen wird im Zuge der vorliegenden Änderung eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen und aneinandergebauten Garagen** vorgegeben. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen weiterhin vermieden werden.

Einfriedungen und Abfallbehälter können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs. Sie werden aus diesen Gründen analog zur letzten Planänderung eingeschränkt. Wichtig ist insbesondere, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

Zur **gestalterischen Einbindung künftiger Stellplatzanlagen** wird eine Eingrünung dieser Flächen vorgegeben. Großflächige Versiegelungen sollen damit vermieden werden. Ebenso dient diese Vor-

gabe in der gegebenen Ortseinfahrtssituation der vertraglichen Einbindung der konkret geplanten Stellplatzreihen entlang den angrenzenden Straßenzügen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **öffentliche verkehrliche Erschließung** des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 28. Änderung nicht geändert; sie ist weiterhin über die nördlich verlaufende Alverskirchener Straße (K 3) und die östlich aus dem Siedlungsgebiet führende Straße Am Haus Borg gewährleistet. Während die übergeordnete Kreisstraße die Anbindung Richtung Ortskern im Osten und Alverskirchen im Westen sicherstellt, übernimmt die Straße Am Haus Borg eine Sammelfunktion aus den angrenzenden großflächigen Wohnsiedlungsbereichen. Sie ist Teil einer Tempo 30-Zone. Sowohl diese reduzierte Geschwindigkeit als auch eine Temporeduzierung auf 30 km/h auf der Kreisstraße auf Höhe der Schulen dient der Schulwegsicherung.

Die **Vorhabenplanung** sieht nach derzeitigem Stand die verkehrliche Anbindung von Osten durch Anschluss an die Straße Am Haus Borg vor. Im zentralen Bereich des Plangebiets soll eine Einfahrt eingerichtet werden, von der die Bewohner entweder die südlich davon oder die nördlich des großen Wohngebäudes jeweils in Schrägaufstellung geplanten **privaten Stellplätze** anfahren können. Ausfahrten sind im Nordwesten und Südosten des überplanten Grundstücks vorgesehen, so dass die ausfahrenden Fahrzeuge sowohl auf die Alverskirchener Straße als auch auf die Straße Am Haus Borg gelangen. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sind die geplanten Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso regelt dieser die vorgesehenen **Ein- und Ausfahrten**, dazwischen werden diese aus Verkehrssicherheitsgründen in der gegebenen Kreuzungsbereichslage nicht zugelassen.

Entlang der Straße Am Haus Borg sind auf Höhe des Plangebiets bisher einige **öffentliche Kfz-Stellplätze** untergebracht. Weitere befinden sich im Bereich der nördlich gelegenen öffentlichen Gemeinbedarfsnutzungen. Entlang der Kreisstraße ist östlich des Plangebiets zudem ein Streifen **Fahrradabstellplätze** angeordnet.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht löst die vorliegende Planänderung **keine maßgebliche Veränderung der planinduzierten Verkehre** aus. Neben dem bestehenden Wohngebäude sind auch die bisher unbebauten Flächen bereits heute mit Wohnhäusern ohne Begrenzung der Wohneinheiten bebaubar. Die nun angestrebte eher verdichtete Wohnbebauung mit insgesamt maximal 24 Wohnungen verursacht nach Einschätzung der Gemeinde keine maßgebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens aus. Dies begründet sich u. a. in dem 30 %-igen Anteil an sozialem Wohnraum. Darüber hinaus ermöglicht die Lage am Rand des Wohnsiedlungsbereichs mit guter verkehrlicher Anbindung an eine Kreisstraße einen guten Verkehrsabfluss. Eine unangemessene Mehrbelastung für die umliegenden Anwohner ist somit nicht zu erwarten.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der **Fußgänger und Radfahrer** sind durch den vorhandenen Ausbau der Straßen und der begleitenden Fuß- und Radwege bereits berücksichtigt. Mit dem Ziel der mittelfristig angestrebten Verbreiterung des Gehwegs an der Alverskirchener Straße setzt der Bebauungsplan im Norden einen 1,0 m breiten Streifen öffentliche Verkehrsfläche fest. Dies dient der vorsorglichen Flächensicherung und ist zudem im städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer geregelt. Entsprechend der angrenzenden Schulnutzung sind nördlich der überplanten Fläche zudem eine Fußgängerampel und eine Bushaltestelle an der K 3 eingerichtet. Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt hier insbesondere über die Regionalbuslinie R 22 Everswinkel - Wolbeck - Münster. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Plangebiets sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im Umfeld.

Vorbelastungen für das Plangebiet

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im gewachsenen Siedlungszusammenhang und ist i. W. von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO umgeben. Nördlich des Plangebiets liegen die Flächen der Grundschule und der Verbundschule, ebenso ist an dem Standort die öffentliche Festhalle untergebracht. Weiter westlich befindet sich eine Sporthalle und angrenzend eine Tennisanlage. Die überplante Fläche wird im Norden und Osten von zwei öffentlichen Straßen umfasst. Während die Alverskirchener Straße im Norden eine klassifizierte Kreisstraße (K 3) darstellt und somit eine überörtliche Erschließungsfunktion im Straßennetz wahrnimmt, hat die östlich verlaufende gemeindliche Straße Am Haus Borg eine innerörtliche Erschließungsfunktion mit Sammelcharakter aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet. Insbesondere die Kreisstraße weist eine entsprechend höhere Verkehrsbelastung und einen höheren Lkw-Anteil auf. Daher ist von einer **Vorbelastung der überplanten Fläche durch Verkehrslärm** auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird zum nächsten Verfahrensschritt eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen eingeholt. Die Ergebnisse werden im Zuge des Verfahrens in den Planentwurf eingearbeitet.

Der durch den **Betrieb der angrenzenden Schulen** verursachte Lärm auf dem Gelände ist als sozialadäquat zu bewerten und stellt somit keine unverträgliche Vorbelastung für das vorliegende Plangebiet dar. Die Nachbarschaft aus Allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsnutzungen besteht bereits seit vielen Jahren. Eine Änderung dieser räumlichen Rahmenbedingungen wird im Zuge der vorliegenden 28. Planänderung planerisch nicht vorbereitet. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ggf. relevante **gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht. Beeinträchtigungen durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Lärm- und Geruchsimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen Emissionen des Vorhabens an sich sowie Emissionen von den betroffenen Verkehrswegen. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, löst die vorliegende 28. Planänderung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine maßgebliche Steigerung des bestehenden Verkehrsaufkommens aus, so dass **keine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm** für die Anwohner im Plangebiet und entlang den umfassenden Erschließungsstraßen zu erwarten ist.

Die Problematik sonstiger möglicher **Luftschadstoffe**, hier v. a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgrei-

fend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Ergänzende Maßnahmen für die geplanten Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist weiterhin sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist grundsätzlich auf der Genehmigungsebene abschließend zu klären. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die DVGW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten. Eine abschließende Klärung erfolgt im Einzelfall auf Genehmigungsebene.

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die im Plangebiet anstehenden tonigen Lehmböden weisen eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass grundsätzlich keine gute Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Die überplante Fläche ist seit vielen Jahren bebaut bzw. bebaubar und im **Mischsystem** erschlossen. Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat im Vorfeld des Planverfahrens mitgeteilt, dass in beiden angrenzenden Straßen Mischwasserkanäle liegen und die bestehende Mischwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht bereits ausgelastet ist. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des Planverfahrens insbesondere für die nachgelagerte Genehmigungsebene ein **Entwässerungskonzept** erstellt, dessen Ergebnisse zum nächsten Beteiligungsschritt in die Planunterlagen einfließen. In diesem Zuge wird u. a. geprüft, ob eine unterirdische Regenrückhaltung im Plangebiet untergebracht werden kann. Darüber hinaus werden die Stellplatzflächen und Zu- und Abfahrten mit Rasengittersteinen, Öko-Pflaster oder größeren Fugenabständen im Pflaster ausgestattet. Hierzu hat sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

Aufgrund der versiegelbaren Fläche von über 800 m² ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zudem ein **Überflutungsnachweis** gemäß DIN 1986 - 100 vorzulegen. Dieser dient dazu, dass bei Planumsetzung unter Berücksichtigung der konkret geplanten Bebauung und Versiegelung weiterer Flächen durch Zufahrten, Terrassen, Garagen etc. kein Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen und Nachbargrundstücke gelangt. Bei der Ermittlung sind Starkregenereignisse zugrunde zu legen. Ein Ergebnis kann wiederum sein, dass innerhalb des Plangebiets eine Regenrückhaltung auf den privaten Flächen stattfinden muss. Entsprechende Regelungen können auf Ebene der Baugenehmigung getroffen werden. Vor dem Hintergrund der vorliegenden angebotsorientierten Planung wird auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf hierzu gesehen.

Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung ist die **Wärmeenergieversorgung** über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe oder eine Erdwärmepumpe vorgesehen. Die abschließende Klärung hierzu erfolgt auf der nachgelagerten Genehmigungsebene.

Die **Müllabfuhr** erfolgt weiterhin über die Abholung der Tonnen an den erschließenden Straßen. Aufgrund der planungsrechtlich künftig zulässigen untergeordneten Nachverdichtung im Siedlungsgefüge werden insgesamt keine eventuellen zusätzlichen Konflikte erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die das vorliegende Plangebiet insgesamt einrahmende geschlossene **Hainbuchenhecke** wird entlang der westlichen Grenze in weiten Teilen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Damit kann zum einen der Lebensraum für einige Vogelarten bewahrt werden und zum anderen dient dies der behutsamen Nachverdichtung im Übergang zur angrenzenden Bebauung. Nur auf Höhe des grenzständig geplanten Technikgebäudes wird zur Absicherung der Aufstellung einer Wärmepumpe eine Unterbrechung zugelassen. Auch entlang der südlichen Grenze kann im Zuge der Planumsetzung voraussichtlich ein Teil der bestehenden Laubhecke erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht im Übergang zwischen den Stellplätzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen die **Pflanzung einer Schnitthecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vor. Aussparungen werden nur für die Ein- und Ausfahrten zugelassen. Dies dient in dieser straßenraumwirksamen Lage des Plangebiets der verträglichen Einbindung des geplanten Vorhabens und soll zudem direkte Überfahrten verhindern. Der Bebauungsplan lässt insgesamt entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur heckenartige Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu. Kombinationen mit baulichen Einfriedungen in gleicher Höhe wie die Hecke sind möglich.

Zur Gestaltung und Gliederung der geplanten Stellplatzreihen werden Maßnahmen zur **Anpflanzung von Bäumen** im Bebauungsplan vorgeschrieben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird verlangt, einen Baum pro vier angefangene Stellplätze zu pflanzen. Gerade grüngestalterische Maßnahmen sind geeignet, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von weiteren Maßnahmen abgesehen.

Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche eines seit vielen Jahren vorhandenen Siedlungsbereichs im direkten Umfeld des Ortskerns von Everswinkel dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe eines Landschaftsschutzgebiets oder anderer geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung der Belange Naturschutz und Landschaftspflege wird vor dem Hintergrund der kleinflächigen Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgefüges und aufgrund der angestrebten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende 28. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es werden lediglich Baufelder und Nutzungsmaße im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung angepasst. In Anlehnung an das konkret geplante Vorhaben werden die im Altplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zusammengeführt und vergrößert, die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse angepasst, die Geschossflächenzahl erhöht sowie die Dachform und -neigung angepasst. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird analog zum Ursprungsplan weiterhin auf 0,4 begrenzt und entspricht somit dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die vorgesehenen Anpassungen dienen i. W. der Flexibilisierung und Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten des bereits bebauten bzw. bebaubaren Grundstücks. Eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum wird hingegen planerisch nicht vorbereitet. Diese im Ergebnis eher untergeordneten Anpassungen werden im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung für vertretbar und städtebaulich sinnvoll gehalten. Die Planung dient insgesamt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Flächen im Außenbereich werden vorliegend nicht in Anspruch genommen. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit angemessen Rechnung getragen.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft besonders als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem untergeordneten Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert. Zudem wird die bestehende Hainbuchenhecke im westlichen Grenzbereich zum Erhalt festgesetzt. Im Übergang zwischen den geplanten Stellplätzen und dem öffentlichen Verkehrsraum ist eine durchgehende Schrithecke vorgesehen, ausgespart werden nur die Ein- und Ausfahrten. Ergänzend sollen zwischen den Stellplätzen und im Inneren des Grundstücks einzelne Laubbäume gepflanzt werden. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange insbesondere im Rahmen der Planrealisierung; auf das im Einzelfall bei **Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten** zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten gemäß BNatSchG wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgrund der angebotsorientierten Planung aber keine abschließende Aussage getroffen werden. Der Zeitpunkt der Abriss- und Baumaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt und der Gemeinde zudem nicht bekannt. Die Vorgaben des BNatSchG gelten für Jedermann und sind entsprechend bei konkreten Bauvorhaben und Gebäudeabrissen zu beachten. Nach derzeitigem Stand sollen die Abrissarbeiten gutachterlich begleitet werden.

Zudem ist zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden **zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen** im Bebauungsplan enthalten. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der 28. Planänderung erfolgten Anpassungen bestehender Baurechte betreffen weder ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen, noch haben sie zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

Die 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ hat, soweit erkennbar, insbesondere aufgrund der gemäß Ursprungsplan geltenden Baurechte und der bereits bestehenden Bebauung **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Die Gemeinde Everswinkel hat bisher kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept mit Aussagen und Zielen für die Stadtentwicklung aufgestellt, so dass auch für den vorliegenden Planungsfall keine konkreten kommunalen Ziele zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht. Die im Zuge der 28. Planänderung vorgenommenen Anpassungen der Nutzungsmaße, der Baufelder, der Bauweise und der Dachform sichern eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsbereichs planerisch ab. Eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum erfolgt hingegen nicht. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der kleinteiligen Änderungen sowie der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung daher nicht zu erwarten.

Zudem enthält die vorliegende 28. Planänderung keine Planinhalte oder Festsetzungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien widersprechen. U. a. die geplante und zulässige Ausrichtung der Gebäude, die Abstände der Gebäude untereinander sowie die festgesetzte Dachform des Flachdachs lassen z. B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu. Auch die im Vergleich zum Altplan neu getroffenen gestalterischen Regelungen zu Solaranlagen stellen keine maßgebliche Einschränkung dar. Des Weiteren ist Dachbegrünung als eine Maßnahme der Klimaanpassung zulässig.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich bisher vollständig in Privateigentum. Die für eine künftig angestrebte Verbreiterung des Gehwegs an der Alverskirchner Straße festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll bei Planumsetzung der Gemeinde übertragen werden. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer sichert dies entsprechend ab. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden in m ² (GRZ)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.274	ca. 910
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 50	-
Gesamtfläche Plangebiet ca.	ca. 2.324	ca. 910

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 25.04.2023 hat der Rat der Gemeinde Everswinkel am 09.05.2023 beschlossen, das Verfahren zur 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ einzuleiten (V-0021/2023). Grundlage war die in der Sitzung des Fachausschusses vorgestellte Vorhabenplanung. In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 31.08.2023 hat der Architekt die im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens erfolgten Anpassungen der Vorhabenplanung vorgestellt. Diese betrafen u. a. die vorgesehene Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Auf dieser Basis haben der Fachausschuss und im Anschluss der Rat in seiner Sitzung am 12.09.2023 beschlossen, dass die vorgestellte Vorhabenplanung mit 24 Wohneinheiten Grundlage der 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ sein soll (V-076/2023). Im Anschluss wurden die Vorentwurfsunterlagen der vorliegenden Planänderung ausgearbeitet.

b) Planentscheidung

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ das Ziel, das inzwischen brach gefallene und baulich nicht vollständig ausgenutzte Grundstück im gewachsenen Siedlungsbereich im Sinne einer Nachverdichtung zu mobilisieren und einer verträglichen Neubebauung zuzuführen. Des Weiteren wird mit der Planänderung die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Der Vorhabenträger sieht für ein Drittel der neuen Wohnungen die Unterbringung von sozialem Wohnraum vor, für den es auch in Everswinkel einen ausgeprägten Bedarf gibt. Der Standort im Nahbereich des Everswinkeler Ortskerns mit seinen bestehenden Infra-

struktureinrichtungen wird hierfür für besonders sinnvoll gehalten. Die planerisch zugelassene höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche dient darüber hinaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung im Innenbereich als städtebaulich sinnvoll erachtet, Voraussetzung ist dabei eine weiterhin angemessene Einbindung in das Umfeld und die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im März 2024