



Gemeinde Everswinkel

Bebauungsplan Nr. 1 „Esch I“

- 17. Änderung -

Begründung

11.05.2010

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung	1
2	Planungsanlass und -umfang	1
3	Öffentliche und Private Belange	2
4	Zum Verfahren / Umweltauswirkungen	2
5	Altlasten	3
6	Kampfmittel	3
7	Erschließung und Kosten	3

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf das Grundstück „Auf dem Esch 7“ (Gemarkung Everswinkel, Flur 31, Flurstücke 2052, 1084). Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück in einer Gesamtgröße von 767 m², das mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Das Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Westlich, nördlich und östlich befindet sich zweigeschossige, südlich eingeschossige Wohnbebauung. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und -umfang

Beabsichtigt ist, westlich des vorhandenen Gebäudes einen zweigeschossigen Anbau in einer Breite von ca. 7,5 m (zuzüglich vorgelagertem Treppenhaus) und Tiefe von ca. 11,5 m für 2 Wohneinheiten zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan hier nicht ausreichend überbaubare Flächen ausweist, sollen diese im Wege des Änderungsverfahrens geschaffen werden. Die Baugrenze soll zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,5 m und zur westlichen Grundstücksgrenze (Wagenfeldstraße) einen Abstand von 5 m (im Bereich des geplanten Treppenhausvorbaus 3 m) haben. Zur Gliederung des Baukörpers ist ein Zurückspringen der nördlichen Baugrenze um 0,5 m gegenüber der vorhandenen Gebäudeflucht vorgesehen. Die übrigen (bisherigen) Festsetzungen bleiben unberührt (Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, Dachneigung 30°, zweigeschossige Bauweise ohne Drempele etc.).

3. Öffentliche und Private Belange

Es ist erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Everswinkel,



Bestandsentwicklungen und -erweiterungen gerade im Hinblick auf kleinere und nach Möglichkeit auch barrierefreie Wohnungen in zentrumsnaher Lage zu ermöglichen. Neben dem Angebot von Baugrundstücken in Neubaugebieten für junge Familien soll damit ein sich zunehmend aus dem demographischen Wandel entwickelnder Bedarf gedeckt werden. Dabei sollen allerdings übermäßige Verdichtungen nicht dazu führen, dass die bisherige Prägung des Gebiets völlig verloren geht.

Es wird nicht verkannt, dass mit zusätzlichen Baumöglichkeiten möglicherweise auch nachbarliche Konflikte entstehen können, wenn auf bisher großen und nur locker bebauten Grundstücken zusätzliche Gebäude oder Anbauten entstehen. Durch die Vorgabe der Baugrenzen und Mindestabstände wird hier aber ein für die Umgebungsbebauung noch als verträglich anzusehender Rahmen eingehalten. Zu der nächstgelegenen südlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich die vorgesehene überbaubare Fläche in Nordlage mit Ausrichtung zur Garagenzufahrt, so dass Verschattungsprobleme hier nicht gegeben sind. Da der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand (3 m) bei einer hier vorgesehenen Baugrenze in einem Abstand von 5,5 m mehr als eingehalten wird und auch die Umgebungsbebauung bereits durch größere Gebäude (z. T. mit Anbauten) geprägt ist, wird die Planung insgesamt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als verträglich und vertretbar angesehen.

4. 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.

Eine solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier gesehen.

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. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung / Nachverdichtung eines baulich bereits geprägten Bereiches. In vorliegendem Verfahren wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch ergeben sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung



und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Insoweit gibt die Gemeinde hier auch bewusst einer innerörtlichen Nachverdichtung den Vorzug vor zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereiches. Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligungen wurden keine Einwendungen vorgetragen.

5. Altlasten

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.

6. Kampfmittel

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergibt sich, dass der Änderungsbereich am äußersten westlichen Rande einer Verdachtsfläche liegt, die sich über den Bereich Droste - Hülshoff - Straße / Am Haus Langen erstreckt, so dass Kampfmittelvorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher 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. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. Erschließung und Kosten

Durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Entstehende Planungskosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

Der Bürgermeister

(Banken)