

Stadtbauamt
61-26-1.19 pa-wi
(119_04.)

Drensteinfurt, den 07.07.95

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1.19 "Feller Gärten"
gem. § 13 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.19 "Feller Gärten" hat der Rat der Stadt mit Beschluß vom 21.06.94 das Umlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB angeordnet. Mit dieser Umlegung sollen die im Planbereich gelegenen Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

In persönlichen Einzelgesprächen sind die Grundeigentümer mit den vom Geschäftsführer des Umlegungsausschusses, Herrn Dr. Drees, erarbeiteten Neuordnungsvorschläge informiert worden. Grundsätzlich wurde Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Grundeigentümer erreicht.

Im Bereich nördlich der Schützenstraße, östlich der von Süd nach Nord verlaufenden Planstraße, südlich des Fußweges und westlich der Hammer Straße sind im Bebauungsplan Baugrenzen festgelegt, die bis zu 13 m von der Planstraße entfernt beginnen. Diese relativ großen Freiflächen zur Straßenseite hin sollen der gärtnerischen Nutzung dienen und die südwestliche Sonneneinstrahlung in diese Freifläche sicherstellen.

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 156, 157 und 582 bitten, die überbaubare Fläche so weit nach Westen (zur Planstraße hin) zu verschieben, um die Gebäude in einem Abstand von 5 m zu der Straßenbegrenzungslinie errichten zu können. Mit dieser Möglichkeit könnten die Gärten zwischen den neuen Gebäuden und den Gebäuden, die von der Hammer Straße aus erschlossen sind, gemeinsam genutzt werden.

Dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan (Anl.1) können Sie die ursprünglichen Festsetzungen entnehmen. Eine Eintragung der Änderungen in diesen Auszug würden zu Darlegungsschwierigkeiten führen. Im Vergleich des Planes, der der Satzung beigelegt ist, läßt sich die Verschiebung der bebaubaren Fläche leichter nachvollziehen.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 163, 164, 618 und 615 ist eine andere Grundstücksaufteilung als die, die im Bebauungsplan vorgeschlagen worden ist, notwendig.

Notwendig deshalb, um allen Grundeigentümern eine möglichst angepaßte Zuweisung bebauungsfähiger Grundstücke zu gewährleisten. Die im Bereich der Flurstücke Nr. 163 und 164 festgesetzte überbaubare Fläche muß, um in diesem Bereich ein

...

zusätzliches bebauungsfähiges Grundstück zu erreichen, um etwa 10 m nach Osten verschoben werden. Mit dieser Verschiebung ist gleichzeitig die punktierte Linie, die unterschiedliche Nutzungen abgrenzt, auf die ursprüngliche Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 163 und 164 zu verlegen.

Alle Grundeigentümer sind über die Verschiebung der überbaubaren Flächen und der zusätzlichen Bildung eines bebauungsfähigen Grundstückes in den Einzelgesprächen informiert worden. Widersprüche zu diesen Änderungen wurden nicht vorgetragen.

Die Zuweisung der neu gebildeten Grundstücke soll im Herbst d.J. durch Rechtsmittelfähige Bescheide erfolgen.

Altlasten sind in diesem Bereich nicht ermittelt worden.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.


(Pasler)