

Stadtbauamt  
Az.: 61.06.1.19

Drensteinfurt, den 16.10.2003

Dateiname: (Begründung031016)

### *Begründung*

#### **zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Fellergärten“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

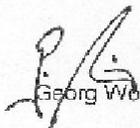
Für die Grundstücke der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 1, Flurstücke 134, 135 und 136 setzt der Bebauungsplan fest, dass Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig sind. Das direkt nördlich angrenzende Grundstück hat die gleiche Festsetzung. Für alle weiteren Grundstücke im westlichen und südlichen Bebauungsplanbereich gilt die Festlegung „Allgemeines Wohngebiet“. Die Grundstücke, die gegenüber auf der anderen Seite der Hammer Straße im Bebauungsplanbereich 1.11 „Stadtmitte San.-Abschnitt I“ liegen, haben die Festsetzung „Mischgebiet“.

Der nördliche Teil des Flurstücks 134 wird gewerblich genutzt (zurzeit Änderungsschneiderei). Der südliche Teilbereich des Flurstücks 134 sowie die Flurstücke 135 und 136 haben nach Aussage der Eigentümer seit 50 Jahren eine wohnbauliche Nutzung. In dem seit dem 20.08.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.19 „Feller Gärten“ wurde dieser Tatbestand nicht berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass die Nutzung der Erdgeschossbereiche der Wohnungen Hammer Str. 4 und 6 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Dieser baurechtswidrige Zustand ist festgestellt worden, nachdem ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Damit dieser rechtswidrige Zustand nicht länger Bestand hat, empfehle ich die bisherige Festsetzung „MKg III“ in „WA g“ umzuwandeln. Dafür ist die Nutzungsfestsetzungsgrenze neu festzusetzen. Die südliche Nutzungsfestsetzungsgrenze soll begrenzt werden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 136 parallel verlängert durch das Flurstück 134 hindurch bis zur Hammer Straße.  
Städtebaulich spricht nichts gegen die beantragte Änderung.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Die Bebauungsplanänderung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem UVP-Gesetz.  
Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch die Änderung nicht.

  
Georg Weltering