

BP 1.25 „Ossenbeck II“ 1. Änderung - Begründung

Stadtbauamt
61-26-1.25 pa-re

Drensteinfurt, den 16.3.1989

Begründung und Abwägung

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.25
"Ossenbeck II" gem. § 13 Baugesetzbuch und § 81
Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.25 "Ossenbeck II" soll die wohnbauliche Entwicklung des Bereiches zwischen der Straße Kirchsteig und dem Bebauungsplangebiet Nr. 1.22 "Ossenbeck I" geregelt werden.

Wie die bauliche Entwicklung im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 1.22 "Ossenbeck I" zeigt, herrscht eine kontinuierliche Nachfrage nach bebauungsfähigen Grundstücken. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.25 "Ossenbeck II" erstrecken.

Die Grundstücke dieses Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum zweier Grundeigentümer, die die Fläche nach einem freiwilligen Umlegungsverfahren kurzfristig der Bebauung zuführen wollen. Die Finanzierung der Erschließung soll durch Abschluß von Ablösungsverträgen noch in diesem Jahr gesichert werden.

Wie es sich in dem westlich angrenzenden Bereich gezeigt hat, sind die durch den Bebauungsplan festgesetzten engen Entwicklungskonzepte nicht durchführbar. Stetige Änderungen des Bebauungsplanes sind die Folge.

Der Bebauungsplan Nr. 1.25 "Ossenbeck II" ist ebenfalls geprägt durch Festsetzungen von Baulinien, geringer Bautiefe und einheitlicher Firstrichtung. Nach den heutigen Erkenntnissen sind gerade diese Festsetzungen Inhalt von Änderungsanträgen.

Zur Vermeidung der Bearbeitung vielfältiger Änderungswünsche sollte durch ein grundlegendes Verfahren der Bebauungsplan den heutigen Bauvorstellungen angepaßt werden. Dieses wird zu einer schnelleren Bebauung führen können, wobei die gewollte städtebauliche Entwicklung voll erhalten bleibt.

Zur Erreichung dieses Ziels bitten die Grundeigentümer, die westlich und nördlich vorgesehenen Doppelhauszeilen (s. beil. Planauszug) folgendermaßen zu ändern:

1. Die überbaubare Fläche soll um 5 m vergrößert,
2. die Firstrichtung soll aufgegeben,
3. es soll eine bis zu 2-geschossige Bebauung festgesetzt und
4. die Baulinie zugunsten einer Baugrenze aufgegeben werden.

Hierdurch würde ausreichend großer Wohnraum, insbes. f. Familien mit Kindern, zur Verfügung gestellt werden können und durch variable Gestaltung wäre eine aufgelockerte Bebauung möglich, wodurch eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes gewährleistet wäre. Nach Änderung der Festsetzungen sei eine den heutigen Vorstellungen entsprechende bauliche Nutzung möglich.

Die in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen sollten den im westlichen Bereich vorgegebenen Siedlungscharakter aufnehmen und weiterführen. Wie sich jedoch im Bereich der Görlitzer Straße gezeigt hat, bringen diese Vorgaben wenig Resonanz. Zahlreiche Änderungen waren erforderlich, damit geplante Vorhaben verwirklicht werden konnten.

Weil die durch den Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Entwicklung und Ordnung dem Grunde nach erhalten bleibt, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Nach Änderung des Bebauungsplanes soll die Erschließung zügig verwirklicht werden, so daß kurzfristig weitere Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden kann.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.


(Pasler)