

Stadtbauamt
61-26-2.03 pa-wi
(203_16.)

Drensteinfurt, den 07.04.95

B e g r ü n d u n g u n d A b w ä g u n g

zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock"
gemäß § 13 Baugesetzbuch und § 81 BauO NW

Sachverhalt:

Für die Flurstücke der Gemarkung Walstedde, Flur 26, Nr. 388 und 835 ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.03 "Kernbrock" eine wohnbauliche Nutzung und als Art der baulichen Nutzung ist ein Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNV festgesetzt.

Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlungsstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten.

Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht. Das Wohngebäude kann neben der für den Kleinsiedler bestimmten Wohnung eine Einliegerwohnung enthalten.

Diese Vorgabe ist durch den seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan gegeben. Eine seinerzeit aus städtebaulicher Sicht adäquate Festsetzung für ein größeres Gebiet, die bis auf diese Flurstücke verwirklicht ist.

Eine Bebauung war bislang nicht möglich, weil die Erschließungsanlagen erst in 1993 hergestellt wurden. Der Wunsch, Kleinsiedlungen zu errichten, ist heute kaum noch vorhanden, so daß sich unter den gegebenen Planungsvorgaben schwerlich ein Interessent finden läßt. Hinzu kommt, daß die mit rd. 2.190 qm große Grundstücksfläche nur von potentiellen Interessenten erworben und bebaut werden kann.

Die bisherigen Grundeigentümer haben an einer Bebauung kein Interesse und die Grundstücke verkauft. Der Erwerber beabsichtigt, diese Grundstücke mit 2 Wohngebäuden zu bebauen, die jeweils 3 Wohnungen enthalten sollen. Damit diese Bebauung vollzogen werden kann, bittet er, das festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet, in dem bis zu 2 WE zulässig sind, in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Wegen der Größe des Grundstücks könnten bei der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 Wohngebäude entstehen, die bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ein Volumen einnehmen, das der Umgebungsbebauung entgegensteht. Deshalb soll für diese Grundstücke die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 (rd. 437 qm) und die Geschoßfläche von 0,4 beibehalten bleiben.

...

Die Firsthöhe für die Baukörper wird auf 10 m über Straßenkrone festgelegt - sie liegt damit etwa 1,4 m höher als die südlich angrenzende Bebauung -, damit keine überdimensionierten Vorhaben entstehen können.

Ebenso sollen die Dachneigung mit 30 Grad und die Drempelhöhe mit 25 cm beibehalten bleiben.

Nördlich dieses Gebietes schließt sich eine eingeschossige Bebauung an, die nach dem 1982 überarbeiteten Bebauungsplan mit einer Dachneigung von bis zu 38 Grad und einer Drempelhöhe von 35 cm versehen werden und eine Höhe, bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche, von 8 bis 9 m Höhe erreichen können.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.

Pasler
(Pasler)