

Stadtbauamt  
61 26 3.01 pa-re

Drensteinfurt, den 28. Dez. 1982

### B e g r ü n d u n g

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 3.01 "Brockamp" -Bereich Weitkamp/L 850-

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3.01 "Brockamp" sieht im südöstlichen Bereich (Weitkamp/L 850) den Abbruch des Wohnhauses Weitkamp 1 vor. Gleichzeitig soll der Einmündungsbereich der Straße Weitkamp in die Münsterstraße (L 850) ausgeweitet werden.

Aufgrund der Anregung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege ist das z. Z. leer stehende Wohnhaus Weitkamp 1 erhaltenswert und soll in die Liste des zu schützenden Kultur-gutes aufgenommen werden. Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat sich dieser Anregung angeschlossen und den Erhalt dieses Wohnhauses beschlossen.

Mit dem Erhalt ist die Änderung der näheren Umgehungsplanung zu überdenken.

#### 1. Erschließung:

Die Straße Weitkamp verbleibt in der jetzt vorhandenen Breite mit dem Inneneinmündungspunkt in die Landstraße 850 erhalten. Nördlich des Wohnhauses werden die ausgewiesenen Parkplätze aufgehoben. Das Erfordernis an Einstell- und Parkplätzen wird in der Änderungsplanung überarbeitet. Die neu ausgewiesenen zehn Stellplätze und 22 Parkplätze entsprechen dem heutigen Bedarf und den heutigen Anforderungen. Zwischen den Stell- und den Parkplätzen wird für die nahegelegene Schule ein Bushalteplatz erstellt. Der Bus verläßt diesen Haltepunkt in südl. Richtung über die Mägde- stiege, die im Kurvenbereich verbreitert werden muß.

#### 2. Wohnbebauung:

Westlich des Hauses Weitkamp 1 war bislang eine überbaubare Fläche zur Erstellung von bis zu 2-geschossigen Wohnhäusern möglich. Die überbaubare Fläche wird an einigen Stellen zur optimalen Grundstücksausnutzung geändert. Entgegen der bisherigen Planung sind nun 1-geschossige Gebäude zu erstellen.

#### 3. Grünausstattung:

Die jetzigen Festsetzungen sehen eine Begrünung des Plangebietes nicht vor. Zur aufgelockerten Gestaltung und zur

Verschönerung des Stadtbildes sind nunmehr Pflanzgebote und Grünanlagen festgesetzt.

4. Immissionen:

Die Landstraße 850 ist keine Straße, die stark frequentiert ist. Lärmbelästigung, die in das von der Umplanung betroffene WA-Gebiet eindringen könnte, ist nicht vorhanden. Im übrigen sind nur solche Grundstücke mit Wohnbebauung versehen, die nach dem ursprünglichen Plan ebenfalls bebaut werden konnten. In die bestehenden Rechte der Grundstücksnutzung wurde somit nicht eingegriffen.

5. Gestaltung:

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Erlass einer Gestaltungssatzung nach § 103 Abs. 1 BauO NW einzuwirken. Diese gestalterischen Festsetzungen sind der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG gemäß in den Bebauungsplan aufgenommen und werden an dem gesamten Planaufstellungsverfahren teilnehmen.

Wenn auch die gestalterischen Festsetzungen den Grundeigentümern in der baulichen Nutzung Schranken auferlegen, so sind sie im Interesse der Allgemeinheit unerlässlich und auf das mindeste beschränkt. Ohne diese Festsetzungen könnte sich ein Erscheinungsbild entwickeln, das der gewollten städtebaulichen Ordnung erheblich entgegensteht.

Während die bisherige Planung eine Dachneigung von 28° bis 25° vorsah, soll nunmehr eine Dachneigung von 45° bis 50° ermöglicht werden. Diese Dachneigung wurde gewählt, um in Verbindung mit der geänderten Geschossigkeit eine Anpassung an das bestehende Gebäude Weitkamp 1 zu gewährleisten.

Die in der Überplanung festgesetzten Firstrichtungen (im Süden von Ost nach West und im Norden von Nord nach Süd) entsprechen den bisher gewollten Festsetzungen. Eine Änderung der Firstrichtung ist nicht anzustreben, weil die grundstücksmäßige Ausnutzung so optimal gewährleistet ist.

Die Fußbodenoberkante ist wegen einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude einheitlich festgesetzt.

Drempel sind zugelassen, um die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zu gewährleisten, weil oftmals Einliegerwohnungen erstellt werden sollen.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sind, wie im übrigen Plangebiet, keine Dachausbauten zugelassen. Sie könnten, werden sie nur vereinzelt errichtet, störend wirken.

Flachdächer für freistehende Garagen und Nebenanlagen sollen zu dem übrigen Plangebiet nicht in Konkurrenz stehen und sind deshalb auch für diesen Planbereich vorgeschrieben.

Um eine aufgelockerte Außenwandgestaltung zu erreichen, sind außer Mauerziegel oder Klinker auch andere Materialien zugelassen.

Vorgärten sind nicht mit festen Einfriedigungen zu umfassen, weil in diesem Bereich unterschiedliche Einfriedigungen, sowohl in Art und Form als auch in der Gestaltung, vermieden werden sollen. Zur Erreichung einer durchgrünenden Gestaltung sind die Vorgartenflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und höchstens bis zu 20 cm Höhe von der öffentlichen Fläche gesehen abzugrenzen.

In diesen Bereichen ist die gestalterische Freiheit der Bauherren gem. § 103 Abs. 1 BauO NW einzuschränken.

6. Bodenordnung:

Die in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke sind im freiwilligen Verfahren zu ordnen. Da die Stadt Drensteinfurt auch Grundstücke in diesem Bereich besitzt, wird sich die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erübrigen.

7. Kosten:

Die für die Anlegung des öffentlichen Bereiches anfallenden Kosten werden in folgender Höhe geschätzt:

a) Kanal	100.000,--	DM
b) Straßen mit Parkflächen	150.000,--	DM
c) Grünanlagen	<u>70.000,--</u>	DM
	320.000,--	DM
	=====	

  
(Pasler)