

Stadt Drensteinfurt
-Stadtbauamt-
61-26-1.21 pa-re

Drensteinfurt, 10.04.1990

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

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.21 "Heester II"
gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und § 81 Bauordnung Nord-
rhein-Westfalen (BauO NW)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.21 "Heester II" ist die vom Krümmen Kamp weiterführende Erschließungsstraße bis zur Heester Straße als öffentliche Fläche festgesetzt, während die in Nordsüd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen der geschlossenen Wohnbebauung und die in östlicher Richtung verlaufenden Wegeverbindungen zwischen den Häuserzeilen private Grundstücksflächen werden sollen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind.

In dem seinerzeit durchgeführten Bodenordnungsverfahren (Umlegung) wurden diese GFL-Flächen mit Einverständnis der jeweiligen Grundeigentümer der Stadt Drensteinfurt zugewiesen und damit als öffentliche Flächen deklariert. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen übereinstimmen, sollten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen herausgenommen und damit als öffentliche Flächen festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung als öffentliche Wegefläche wird den jeweiligen Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben, ihr Grundstück mit Kraftfahrzeugen direkt anzufahren. Der Trend der künftigen Bauherren, die Garage bzw. das Carport auf das Wohn- baugrundstück zu errichten, wird sich auch in diesem Planbereich zeigen. Die derzeitige Festsetzung des Bebauungsplanes, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den vorgesehenen Sammelgaragen zu errichten, könnte dieser Entwicklung zumindest bei den Eckgrundstücken entgegenstehen. Zur Vermeidung späterer Einzelanträge sollte schon jetzt, wie in anderen Planbereichen schon geschehen, diese einschränkende Bestimmung aus der textlichen Festsetzung herausgenommen werden. Damit würde eine größere Gestaltungsfreiheit gewährt, die sich städtebaulich nicht negativ auswirken wird.

Die bislang in der städtebaulichen Entwicklung gemachten Erfahrungen zeigen, daß gerade bei eingeschossigen Wohnbauvorhaben Wert auf Ausbau des Dachgeschosses gelegt wird. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen bei den eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 30-35 Grad und eine Drenpelhöhe von 50 cm vor. Eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses und damit auch eine städtebaulich verbesserte Gesamtansicht sollte durch die Anhebung der Dachneigung auf 48 Grad (Beibehaltung der 50-cm-Drenpelhöhe) und der Möglichkeit, Gauben zu errichten, geschaffen werden. Die Gauben sollten, wie in anderen Planbereichen ebenfalls schon durch Änderung festgesetzt, vom Ortgang einen Abstand von 1,50 m einhalten, wobei die Einzelgaube nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge betragen darf.

...

Ein weiteres kritisches Merkmal ist die starre Festsetzung der Firstrichtung, die ebenfalls schon wiederholt Gegenstand von Änderungen in anderen Bebauungsplanbereichen gewesen ist. Zur Vermeidung einer Reihe späterer Einzelanträge sollte schon jetzt für dieses Bebauungsplangebiet die festgesetzte Firstrichtung aufgehoben werden. Verbunden mit den anderen vorgeschlagenen Änderungen ist eine Abwechslung in der Dachlandschaft vorgegeben, die das Ziel der gestalterischen Entwicklung in diesem Bebauungsplanbereich nicht beeinträchtigen wird. Die Möglichkeiten zur Nutzung unterschiedlichster Gestaltungselemente kann eine vorgegebene eintönige Entwicklung beheben und das Erscheinungsbild eines Bebauungsplangebietes optimieren.

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht ergeben sich, wie bereits schon dargelegt, durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, den Grundeigentümern bessere gestalterische Möglichkeiten gegeben werden und allen Grundeigentümern einheitlich bessere Nutzungen zur Verfügung stehen, sollten die Änderungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.


Pasler