

Stadtbauamt
61-06-1.19 pa-wi
(119_5.BEG)

Drensteinfurt, den 09.07.97

BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Feller Gärten“
gem. § 13 BauGB und § 86 BauO NW

Die vom Rat der Stadt am 21.06.94 angeordnete Bodenordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Feller Gärten“ ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Mit dieser Bodenordnung sollten die im Planbereich gelegenen Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Ein im Bereich nordwestlich des geplanten Wendehammers gelegenes neues Grundstück erfüllt den mit der Bodenordnung verfolgten Zweck nicht.

Das in dem beiliegenden Auszug aus dem Umlegungsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Flurstück Nr. 672 ist nach seiner Form und Größe zwar bebaubar, die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze läßt aber eine optimale Baumöglichkeit nicht zu. Bedingt durch die versetzte Anordnung der nördlichen Baugrenze verbleibt für dieses Grundstück auf der westlichen Seite eine Bautiefe von 9 m und auf der östlichen Seite eine Bautiefe von 16 m.

Damit das Grundstück mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, bittet der Grundeigentümer, die überbaubare Fläche nach Norden zu verlegen. Diese Verschiebung sollte sinnvollerweise durch Verbindung der jeweils nach Süden abknickenden Baugrenzen auf den Flurstücken Nr. 666 und 680 erfolgen. Beide Grundeigentümer sind mit einer solchen Regelung einverstanden. Die neue Baugrenze würde so wie in der Anlage 2 dargestellt verlaufen und im westlichen Bereich eine überbaubare Fläche von 16 m und im östlichen eine überbaubare Fläche von 17 m ergeben.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die das Flurstück Nr. 672 umgebenden Flurstücke mit einer nord-südlichen Firstrichtung zu bebauen. Lediglich das Flurstück Nr. 672 soll eine Ost-West-Firstrichtung erhalten. In dem beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan (Anlage 3) habe ich diesen Umgebungsbereich kenntlich gemacht.

Der Grundeigentümer bittet, auch für sein Bauvorhaben eine Nord-Süd-Firstrichtung zu ermöglichen, weil sich diese städtebaulich besser in die Nachbarbebauung einfügen werde und die Besonnung besser ausgenutzt werden könne.

Durch die beantragten Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 1.19 „Feller Gärten“ nicht berührt. Das Verfahren zur Änderung kann nach § 13 BauGB und nach § 86 BauO NW durchgeführt werden.

Aftlasten sind in diesem Bereich nicht festgestellt.

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.


(Pasler)