

Städtebauliche Ziele

Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“

Nachdem bereits am 26.04.2021 der Aufstellungsbeschluss für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gefasst wurde, hat sich die Stadtverwaltung in den letzten Monaten intensiver mit der städtebaulichen Konzeption der Nachverdichtung befasst. Ausschlaggebend für die Überlegung, das Quartier innerhalb des Karrees Landsbergplatz/Landsbergstraße/Marienstraße zu überplanen, waren vermehrt aufkommende Bauvorüberlegungen in den hinteren Grundstücksbereichen an der Marienstraße. Da es sich bei dem Gebietszuschnitt um ein Quartier von städtebaulich hoher Bedeutung sowie Qualität handelt, hat die Verwaltung es sich zur Aufgabe gemacht, die städtebaulichen Potentiale dieser Fläche genauer zu betrachten. Insellösungen zur Errichtung einzelner weiterer Baukörper, würden aus Sicht der Verwaltung zu einer „Segmentierung“ des Gebietes führen.

Somit verfolgt die Stadt Drensteinfurt die Idee ein Gesamtkonzept für dieses Quartier zu entwickeln. Die vorhandene Bausubstanz entlang der Marienstraße ist sehr prägend. Zudem befindet sich direkt angrenzend ein Baudenkmal, welches einen besonderen Charakter aufweist und auch städtebaulich von hoher Bedeutung ist. In der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (22.05.2023) wurde nun der Städtebauliche Rahmenplan beschlossen, der als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen soll.

In Summe sollen mit der geplanten Nachverdichtung 13 weitere Bauplätze für Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen bemessen sich bei dieser Planungsvariante auf 390 m² bis 570 m². Eine alternative Planvariante zeigt auf, dass in dem zentralen innenliegenden Bereich zwischen den beiden Stichwegen in einer etwas höheren Verdichtung kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, die jeweils ca. 4-5 Wohneinheiten beinhalten. Um die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten so offen wie möglich zu halten, wäre die Realisierung eines großzügig bemessenen Baufensters denkbar, auf der Grundlage dann beide Planvarianten optional umsetzungsfähig wären. Die Höhe der Baukörper soll jedoch für beide Gebäudetypen identisch sein, sodass ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung garantiert wird.

Analog zu den derzeitigen Überlegungen in Ameke wäre es denkbar, auch in dem „*Nachverdichtungsquartier Marienstraße*“ konsequent eine ausschließliche und hinsichtlich der gestalterischen Wirkung einheitliche Flachdachbebauung vorzugeben. Eine derart strikte Gestaltungsvorgabe hätte eine einheitliche und damit harmonische städtebauliche Wirkung des Nachverdichtungsgebietes zur Folge, zudem würden die hinzutretenden Baukörper durch den fehlenden Dachaufbau in ihrer absoluten Höhe wirksam begrenzt. Neben diesen gestalterischen Vorteilen vereinfachen Flachdächer die Umsetzung der vorgesehenen Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sowie zur Begrünung von Dachflächen. Dies kann sowohl gestalterische als auch ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Vorteile entfalten (weniger Versiegelung, Retentionswirkung, Verdunstungseffekte).

Die hinzutretenden Gebäude sollen in Summe 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Denkbar wäre es jedoch auch, neben den zwei Vollgeschossen ein nicht ausgebautes Dachgeschoss in der 3. Ebene zuzulassen. So könnten alternativ zu Flachdächern auch Zelt- oder Walmdächer als „moderne Form“ der Stadtvilla entstehen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wäre die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen (z.B. Holz) wünschenswert. Alle weiteren Informationen zur inneren und äußeren Erschließung des Gebietes können der Vorlage I/058/2023 entnommen werden. Die genauen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden im weiteren Bauleitplanverfahren auf der Entwurfsebene festgelegt.