

# BP 1.11 „Stadtmitte Sanierungsabschnitt I“ - Begründung

Begründung gemäß §9 (6) BBauG  
zum Bebauungsplan der Stadt Drensteinfurt  
Stadtmitte - Sanierungsabschnitt I.

## 1. Allgemeines.

Der Bebauungsplan ist das erste, stark überarbeitete Teilstück eines Entwurfs für den ganzen Stadtkern Drensteinfurt von 1968. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange, ein Gutachten der Ingesta, Institut Gewerbebetriebe im Städtebau, Köln, zur Situation des tertiären Sektors, die Vermessung des Ortskerns und die Herstellung einer neuen Kartenunterlage, ein Verkehrsgutachten der ACEVA, Arbeitsgemeinschaft Entwicklungs- und Verkehrsplanung Dr. Kirsch u. D. Fock, Aachen, sowie die Aufstellung verschiedener Ausbaupläne für die überörtlichen Straßen im Planbereich haben zu zahlreichen Änderungen geführt. Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt ist dieser Plan ebenfalls abgestimmt worden.

Bereits 1968 wurde mit der Durchführung der Planung begonnen. Die Stadt wurde in das Förderungsprogramm des Landes aufgenommen und hat seither Landesmittel zu den Sanierungsmaßnahmen bekommen. Es wurden vier Schwerpunkte gebildet:

1. die Umgebung der Alten Post (inzwischen überwiegend bereinigt),
2. der Block zwischen Kirchplatz und Münsterstraße (Sanierung ebenfalls eingeleitet),
3. die geplante Verbindungsstraße von der Josef- zur Wagenfeldstraße und
4. der Häuserblock südlich des Marktplatzes.

1971 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft, Abteilung Münster, mit der weiteren Durchführung der Sanierung und der Überleitung in ein Verfahren nach

dem StBauFG beauftragt. Die vier genannten Schwerpunkte wurden zu einem 1. Sanierungsabschnitt zusammengefaßt, dem drei weitere folgen sollen:

im Nordwesten der an Abschnitt 1 anschließende Raum bis zur Josef- und zur Riether Straße,  
im Süden das anschließende Gebiet bis zum Westwall einschließlich der Bebauung auf der Südseite,  
im Osten das anschließende Gebiet bis zum Rand des Stadtkerns (Kirchgasse, Münsterstraße, Südwall).

Im Hinblick auf die Sanierungskosten und die begrenzte Finanzkraft der Stadt wurde der 1. Abschnitt im weiteren Verfahren so stark wie bei Zusammenfassung aller 4 Schwerpunkte möglich reduziert. Er ist daher ein relativ unzusammenhängendes und unselbständiges Teilstück, das im Zusammenhang mit den drei anderen Abschnitten zu sehen ist. Für den ganzen Ortskern, Abschnitt 1 - 4, wurde ein Rahmenplan aufgestellt.

## 2. Städtebauliche Zielsetzung.

Die Planung geht davon aus, daß einerseits die bauliche, wirtschaftliche und soziale Struktur des Gebiets, die in Jahrhunderten gewachsenen Eigentümlichkeiten, das Stadtbild von Drensteinfurt möglichst erhalten bleiben sollen. Insofern bedeutet Sanieren: heilen, bewahren. Andererseits muß der alte Ort den Anforderungen einer sich immer schneller wandelnden Zeit angepaßt werden. Daher bedeutet Sanieren oft auch: Veränderung, Umstrukturierung.

Beides zugleich soll durch eine objektweise Erneuerung erreicht werden. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß von 558 untersuchten Gebäuden (Abschnitt 1-4) nur 74 erhaltenswert waren. Wenn - im Gegensatz zur Flächensanierung - die Neubauten im größeren räumlichen und zeitlichen Abstand errichtet werden, kann das Neue jeweils in das Vorhandene integriert und dennoch die Bausubstanz im Laufe der Zeit fast vollständig erneuert werden.

Was zu erneuern ist, kann nur eine differenzierende Betrachtung ergeben. Für den 1. Sanierungsabschnitt ist daher eine Bestandsaufnahme aller Gebäude mit Grundrissen, Ansichten im Maßstab 1:200, Beurteilung des Zustandes und des Wertes angefertigt worden. Die Neuplanung ist ebenfalls mit Grundrissen und Ansichten einschließlich der Gestaltung aller Außenanlagen i.M. 1:200 durchgearbeitet worden, um zu zeigen, wie das Neue in das Vorhandene eingefügt werden kann.

Die Teilbereiche im einzelnen:

#### 2.1 Der Kirchplatz.

Die katholische Kirche St. Regina ist ein Baudenkmal. Der sie umgebende Platz und die dem Platz zugewandten Gebäude sind als eine städtebaulich wertvolle Situation unbedingt zu erhalten. Die Gebäude sind i.wesentl. zweigeschossige, kleinmaßstäbliche Fachwerkhäuser, insbesondere die Kaplanei (Kirchplatz 12). Für die Neubauten anstelle der restlos abgängigen Häuser Kirchplatz 8-11 sind daher in den Festsetzungen über die äußere Gestaltung besonders detaillierte Bindungen hinsichtlich der Sockelhöhe, Geschoßhöhe, Drenpelhöhe und Dachaufbauten enthalten, um den Maßstab der Umgebung nicht zu zerschlagen. Lediglich das Haus Nr.8 soll aus verschiedenen Gründen wegfallen: Vorschriften der AbstandsVO, Durchgang zum Parkplatz an der Münsterstraße für Kirchgänger. Die Geschlossenheit des Platzes wird dadurch kaum beeinträchtigt.

Gegen den angrenzenden Parkplatz an der Mühlenstraße ist eingewandt worden, daß er "die eindeutige Form (des Kirchplatzes) formal zerstört" (Landesamt für Baupflege u.a.). Der Einwand verkennt, daß der Abschluß des Kirchplatzes zur Mühlenstraße hin durch fünf Bäume erreicht wird, die hier besonders dicht

stehen. Baukörper, wie sie offenbar gewünscht werden, würden den Platz abriegeln, während heute die Blickbeziehung unter den Baumkronen hindurch von der Mühlenstraße in den Kirchplatz den Raum zugleich begrenzt und doch nicht abseits erscheinen läßt. Die Parkplätze liegen optisch außerhalb des Platzes, an der Mühlenstraße.

Ferner ist darauf hingewiesen worden, daß die Häuserzeile auf der Südseite des Kirchplatzes die nach §17 Abs.1 BauNVO zulässige Grund- und Geschosflächenzahl überschreitet. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine geschlossene Platzwand unerlässlich. Um trotzdem die BauNVO einhalten zu können, wäre eine Reduzierung der Gebäudetiefen auf unter 8m erforderlich, was im Blick auf die Grundrißgestaltung nicht sinnvoll wäre. Da die Erhaltung des Kirchplatzes aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen jedoch sicher ist, kann die fehlende Freifläche hinter den Häusern als durch öffentlichen Freiraum kompensiert angesehen werden.

## 2.2 Der Marktplatz:

Durch das Zusammentreffen der B 58 und der L 585 - Münster Straße - ist der Markt zu einem Verkehrsknoten entwertet worden. Auch formal fehlt ihm die Geschlossenheit. Er ist 1945 durch den Abbruch einer Hausgruppe stark nach Westen erweitert worden. Die ursprüngliche Straßenführung ist im Plan noch an der Parzelle 243 ablesbar. Auch der umgebenden Bebauung fehlt die Einheitlichkeit. An der Westseite steht schräg zu den übrigen Gebäuden ein Dreigeschossiger "Klotz". Ihm gegenüber liegt ein hübsches, kleinmaßstäbliches Fachwerkhaus (Am Markt 8).

Der Durchgangsverkehr wird ganz herausgenommen, s.u. Abschnitt 3.2. Auch der innerörtliche Verkehr soll auf einem Tangentenring um den Ortskern herumgeführt

werden, s.u.3.3, der jedoch im Norden nicht geschlossen werden kann, um den Schloßbereich nicht zu zerschneiden und aus Kostengründen, da in der Wersenerode ein Straßenbau sehr teuer würde, sodaß der Straßenzug Münsterstraße - Mühlenstraße die Funktion einer nördlichen Tangente an den Ort behalten muß. Der Verkehr wird daher zwar wesentlich geringer werden, aber die im Plan ausgewiesene Verkehrsfläche läßt sich nach Ansicht des Verkehrsplaners nicht weiter reduzieren.

Wegen der Nordtangente muß auch die Münsterstraße verbreitert und der Einmündungsradius in die Mühlenstraße vergrößert werden. Andererseits bildet der Westfälische Hof auf der Ecke Münsterstraße - Mühlenstr. eine für den Marktplatz wichtige Raumecke. Ein denkmalwertes Gebäude ist er jedoch nicht. Deshalb soll der Westfälische Hof im Interesse des Verkehrs zwar abgebrochen, aber durch einen Neubau ersetzt werden, der den Markt in derselben Weise begrenzt. Um die Raumecke möglichst wenig zurücknehmen zu müssen, ist der Kurvenradius soweit wie möglich reduziert und der Neubau bis auf 50cm an die Fahrbahabegrenzungslinie herangeschoben worden. Der Gehweg soll in das Gebäude verlegt werden (Arkaden auf der Marktseite).

Ferner ist darauf hingewiesen worden, daß der Neubau die nach §17 Abs.1 BauNVO zulässige Grund- und Geschößflächenzahl um rund 100% überschreitet, bei Ausweisung als MI-gebiet. Weil aber aus städtebaulichen Gründen die Baumasse hier wünschenswert ist, soll das Grundstück als MK-gebiet ausgewiesen werden, obwohl das Nebeneinander von MK- und WA-gebiet i.a. zu vermeiden ist.

Auf der Südseite des Marktplatzes (Ost- und Westseite gehören nicht zum 1. Sanierungsabschnitt) hatten wir vorgeschlagen, das Haus Nr.7 um rund 12m vorzu-

zichen bis etwa zu dem Wort "SAN" im Plan, um den Marktplatz zu verkleinern, den Raum stärker zu schließen und auf der Südseite des Hauses Nr.7 die nach der BauNVO erforderliche Freifläche zu gewinnen. Vor allem im Interesse des Hauses Markt 8, eines hübschen, kleinmaßstäblichen Fachwerkhauses, ist jedoch auf Anregung des Landeskonservators hin das Haus Nr.7 wieder zurückgenommen worden, wodurch die Werte des §17 Abs.1 BauNVO in dem ausgewiesenen MI-gebiet um rund 20% überschritten werden.

### 2.3 Die Alte Post.

Das Gebäude ist einerseits als Baudenkmal unbedingt erhaltenswert, andererseits befindet es sich in sehr schlechtem baulichen Zustand. Es steht seit langem leer. Es muß eine Nutzung gefunden werden, welche die erheblichen Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten mitträgt. Herr Landesbaupfleger Brunne hat in einem Gutachten 1970 zwei Vorschläge für eine gewerbliche Nutzung als Gaststätte und als Hotel gemacht. Beide scheiterten an dem Zwang zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Zur Zeit wird angestrebt, das Gebäude für die Stadtverwaltung als Ratssaal mit Nebenräumen bei finanzieller Hilfe des Landes zu nutzen. Ferner ist ein Verkauf und die Umsetzung des Baudenkmals versucht worden. 1971 lag bereits eine Kaufzusage der Stadt Ahlen vor.

Die nach Westen an den Posthof anschließende Hauszeile ist erst in den letzten Jahren und mit Hilfe von Sanierungsmitteln entstanden. Die Eigentümer wünschen an der Rückseite eingeschossige Anbauten als Garagen oder zu gewerblichen Zwecken. Um das Baudenkmal nicht zu beeinträchtigen, vor allem die besonders schöne Südseite, ist das jedoch hinter den Häusern Wagenfeldstr.26-30 nicht gestattet.

Auf der Ostseite der Alten Post ist ein Anbau nachrichtlich im Plan eingetragen, z.B. für eine Altentagesstätte oder eine städtische Leihbücherei. Dafür spricht, daß hier früher ebenfalls eine Hausgruppe gestanden hat, deren Giebelchen für den gewaltigen Giebel des Posthofes maßstabsteigernd wirkten. Heute, wo das Baudenkmal auf einer großen, freien Fläche einsam dasteht, hat es viel von seinem wächtigen Eindruck verloren. Außerdem gliedert der Anbau die umgebenden Freiflächen in einen Raum vor der Südseite der Alten Post und einen im Norden. Da jedoch z.Zt. nicht die Absicht besteht, dort etwas zu errichten, sind weder Baulinien noch Baugrenzen eingetragen. Wenn sich später ein Anbau als notwendig erweist, soll der Plan entsprechend geändert werden.

2.4 Wagenfeldstraße, Kurze Straße.

Die Bebauung ist teils voll dreigeschossig, mit flach geneigtem, nicht ausbaufähigen Dach, teils zweigeschossig mit ausbaufähigem, i.d.R. auch ausgebautem Steildach. Dazwischen stehen vereinzelt noch anderthalbgeschossige, kleinmaßstäbliche Fachwerkhäuser (z.B. Wagenfeldstr.31+33). Da es sich um die Mitte der Stadt handelt, ist dem Druck der Eigentümer nach höherer Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke durch die teilweise Ausweisung dreigeschossiger Bauten entsprochen worden, jedoch soll das 2. Obergeschoß auf der Straßenseite um mindestens 1,5m zurückgenommen werden, um durch die perspektivische Überschneidung des zurückgesetzten Geschoßes den Eindruck zweigeschossiger Bauweise zu gewinnen. Die Kleinen Fachwerkhäuser sind andererseits überplant worden, da sie nicht mehr maßstäblich einzubinden sind.

In der Wagenfeldstraße und der Kurzen Straße liegen viele Geschäfte des Ortes. Das o.a. Gutachten über

4  
1025

den tertiären Wirtschaftssektor zeigt andererseits, daß a. das heutige Angebot in Drensteinfurt an Flächen für Läden und den sonstigen Dienstleistungsbe- reich bereits für 1980 ausreicht und b. zu wenig konzentriert ist. Daher soll die Wagenfeldstraße zur Hauptgeschäftszone gemacht werden. Dazu gehört fer- ner der Marktplatz an einem Ende, in der Mitte die Kurze Straße und am nördlichen Ende der neue Super- markt gegenüber der Alten Post. Da andererseits die Gebäude trotz des gewerblichen Anteils i.d.R. über- wiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, soll diese Zone nicht als MK-gebiet, sondern als MI-gebiet mit der Einschränkung gemäß §6 Abs.4 BauNVO, daß im Erd- geschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spei- sewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsge- werbes zulässig sind, ausgewiesen werden. Die übrige Teile des Ortskerns dagegen sind als WA-gebiet geplant.

Die vorgeschlagene Bebauung überschreitet wieder das nach §17 Abs.1 BauNVO zugelassene Maß. Insbesondere für die beiden Eckgrundstücke nördlich und südlich der Einmündung der geplanten Verbindungsstraße vom Westwall zur Wagenfeldstraße in die letztere liegt die vorgesehene GFZ bei 1,6 bzw. 1,4. Das ergibt sich jedoch nur aus der möglichst engen Begrenzung des 1. Sanierungsabschnitts, s.o.1. Wenn man die folgenden Durchführungsabschnitte hinzurechnet, ist für die ganzen Baublöcke, zu denen die beiden Eckgrundstücke gehören, die Dichte niedriger als im Block Wagenfeld- straße - Kurze Straße - Mühlenstraße.

Schließlich werden die Mindestabstände, welche die VO über Gebäudeabstände und Abstandsflächen vor- schreibt, in der Wagenfeldstraße erheblich, in der Kurzen Straße geringfügig unterschritten. Die Wagen- feldstraße ist die Mitte der Einkaufszone. Ihre Enge

ist eine wesentliche Voraussetzung für Kaufatmosphäre und Kommunikation. Die Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstände dient also der Erhaltung der Eigenart dieser Straße als Einkaufszone. Der Rat der Stadt will daher für diesen Bereich eine Satzung gemäß §103 Abs.1 Z.6 BauO NW über verringerte Abstandsflächen beschließen.

#### 2.5 Westwall, Südwall.

Hier gibt es noch viele der kleinen Fachwerkhäuser mit einer Geschosshöhe von 2m im Lichten und einer Traufhöhe von rund 4m. Die nach 1870 hinzugekommenen Gebäude sind ebenfalls nie mehr als zweigeschossig. Für die vorgeschlagenen Neubauten sind daher in den Festsetzungen über die äußere Gestaltung besonders detaillierte Bindungen hinsichtlich der Sockelhöhe, Geschosshöhe, Drempeihöhe und Dachaufbauten enthalten, um den Maßstab der Umgebung nicht zu zerschlagen.

Auf der Südseite des Südwalls überschreitet die Bebauung wieder das in §17 Abs.1 BauNVO gesetzte Maß. Die Grundstücke grenzen jedoch an das Krankenhausgrundstück mit großen Freiflächen. Das alte Stallgebäude, das z.Zt. noch auf der Grenze steht, soll abgebrochen werden. Wenn neu gebaut werden soll, müssen die Abstandsflächen auf das Krankenhausgrundstück übernommen werden.

#### 3. Die Verkehrslösung.

##### 3.1 Der Durchgangsverkehr.

Heute führt eine Bundesstraße (B 58) über die Mühlenstraße, den Markt und die Hammer Straße und eine Landstraße über die Münsterstraße (L 585). Die Straßenbreiten sind trotz mehrerer Hausabbrüche in den vergangenen Jahren immer noch z.T. so gering, daß nicht einmal mehr Platz für einen Gehweg auf beiden Seiten bleibt. Hin-

zu kommt, daß eine stark befahrene Strecke der Bundesbahn westlich des Sanierungsgebiets den Ort durchschneidet. Die Schranken sind oft so lange geschlossen, daß der Rückstau der wartenden Autos bis zum Markt reicht. Es ist geplant, den Ost-West-Durchgangsverkehr über eine Umgehungsstraße auf der Nordseite in ca. 600m Entfernung am Stadtkern vorbeizuführen. Auch die Landstraße, die von Norden kommt, wird dort einmünden. Der Bahnübergang soll geschlossen werden, sodaß der Durchgangsverkehr vollständig aus dem Ortskern herausgenommen wird.

### 3.2 Der innerörtliche Verkehr.

Für das Straßennetz der Stadt hat das o.a. Verkehrsbüro 5 Lösungen untersucht, wovon diese realisiert werden soll: Die Stadtmitte wird im Osten, Süden und Westen von Kernstadttangenten umgeben, welche den Binnenverkehr, der nicht Ziel- und Quellverkehr der Ortsmitte ist, daran vorbeileiten soll. Die östliche Tangente ist eine Verbindung von der Münster zur Hammer Straße. Die Südtangente (Schützenstraße) und die Westtangente (Josefstraße, Riether Straße) sind zwar vorhanden. Aber solange geplant ist, die Schützenstraße über die Bundesbahn zu führen, liegt die Einmündung der Westtangente so weit im Rampenbereich der Südtangente, daß eine direkte Anbindung der Josefstraße an die Schützenstraße nicht möglich ist. Um den Tangentenring zu schließen, soll in den Fellergärten südlich des Stadtkerns eine weitere Verbindungsstraße durch ein geplantes Wohngebiet geführt werden. Der Verlauf des Tangentenringes wird damit aber so unübersichtlich, daß er schwerlich Verkehr aus dem Ortskern abzieht. Aus diesem u.a. Gründen wird daher z.Zt. erneut geprüft, ob die Schützenstraße nicht unter statt über der Bahn her geführt werden kann, was eine Anbindung der Westtangente

an die Südtangente ermöglicht. Zur Nordtangente s.o.Abschnitt 2:2.

### 3.3 Der Ziel- und Quellverkehr des Stadtkerns.

Von den drei Tangenten sollen vier kurze Erschließungsstraßen in den Stadtkern hineinstecken:

von Nordosten die Münsterstraße,

von Südosten die Hammer Straße,

von Südwesten die geplante Verbindungsstraße von der Josef- zur Wagenfeldstraße und

von Nordwesten die Mühlenstraße.

Die Erschließungsstraßen führen zu Parkplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen und Garagenhöfen, wo man den Wagen verläßt, um bis zum Geschäft oder zur Wohnung zu Fuß zu gehen. Dabei sollen die übrigen Straßen nicht reine Fußgängerzonen werden. Das würde z.B. eine aufwendige rückwärtige Andienung der Läden bedingen, die bei der geringen Blocktiefe gar nicht möglich ist. Sie sollen jedoch wieder fast verkehrsfreie Kommunikationsbereiche werden und daher möglichst auch als Fußgängerzonen ohne Gehwege mit Hochbord gestaltet werden.

So soll der eingangs dargestellte Grundgedanke, die Struktur des Stadtkerns zu erhalten und zugleich den gewandelten Bedürfnissen, hier des Verkehrs, anzupassen, erreicht werden: Die alten Straßen verlaufen ringförmig um die Stadtmitte: die Wagenfeldstraße, der Westwall und der Südwall. Sie bleiben eng. Der Verkehr wird so weit wie möglich reduziert. Für die Autos stechen vier Erschließungsstraßen senkrecht dazu in den Stadtkern: Eine davon ist neu. Die anderen drei sind zwar alt, aber durch den Durchgangsverkehr der Bundes- und Landstraßen irreversibel geprägt.

### 3.4 Ruhender Verkehr.

Für die Wohnungen sind 1 Stellplatz/WE in unmittel-

barer Nähe, d.H. in demselben Baublock, vorgesehen, sowie eine Reserve von 0,5 St/WE am Rand des Ortskerns und außerhalb des Sanierungsgebiets in den Schwerpunkten des Bedarfs: in den Follergärten (im Süden), an der Osttangente und am Landsbergplatz (im Nordwesten), insgesamt also 1,5 St/WE. Da die Stellplätze im Ortskern blockweise berechnet wurden, sind dort, wo die Grenzen des 1. Sanierungsabschnitts einen Baublock zerschneiden, die Abstellflächen aber ganz im Planbereich liegen, auch alle Wohnungen des Baublocks in Rechnung gestellt.

Danach sind geplant: 125 WE (im Abschnitt 1: 107 WE).  
Erforderliche Stellplätze im Planbereich: 125 St.

Für das Gewerbe sind nach dem o.a. Ingosta-Gutachten 135 Stellplätze erforderlich, davon 90 Kurzzeitparkplätze (Parkuhren, Parkscheiben) für Kunden und 45 Stellplätze für Geschäftsinhaber und Angestellte. Im 1. Sanierungsabschnitt liegen zwar nur rund 50% der Gewerbeflächen (Einzelhandel, Gastgewerbe und sonstige Dienstleistungen), aber wegen der angestrebten Konzentrierung des Gewerbes in der Wagenfeldstraße und Umgebung sollen rd. 75% oder 100 Stellplätze im 1. Sanierungsabschnitt vorgesehen werden.

Ferner sollen die Stellplätze und Garagen auch im 2. - 4. Abschnitt nicht auf den Einzelgrundstücken verteilt, sondern in Sammelanlagen an den o.a. vier Erschließungsstraßen konzentriert werden. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen sollen daher bis zur Realisierung der weiteren Sanierungsabschnitte die Stellplätze nicht auf den Baugrundstücken verlangt werden, was i.d.R. gar nicht möglich ist, sondern abgelöst und dafür Garagen in der Hochgarage an der Ecke Hammer Straße - Südwahl bereitgestellt werden.

Für diesen Bedarf sind im 1. Sanierungsabschnitt insgesamt 253 Stellplätze, Garagen und Parkplätze vorgesehen.

4. Kinderspielplätze, Sonstiges.

4.1 An dem Plan ist das Fehlen von Kinder- und Kleinkinderspielplätzen beanstandet worden. Aus Immissionsschutzgründen soll ein Kinderspielplatz mindestens 18m von den Hauptwohnfronten benachbarter Wohngebäude entfernt liegen. Das ist im ganzen Ortskern wegen der geringen Blocktiefe schwer durchführbar. Da der Ortskern nur 300 - 400m Durchmesser besitzt, sollen daher drei Spielplätze für Kinder an der Peripherie angelegt werden:  
an der Reginastraße (im Süden),  
im Schloßpark (im Nordosten) und  
zwischen Südwall und der geplanten Osttangente.  
An allen drei Standorten ist die Grundstücksfrage gelöst oder zumindest lösbar. Der Einzugsradius beträgt überall höchstens rund 200m.

Für Jugendliche soll ein Bolzplatz im Schloßpark angelegt werden, ebenfalls an der Peripherie des Stadtkerns.

Ferner ist in allen WA- und MI-gebieten hinter jedem Haus ausreichend Grünfläche für private Kleinkinderspielplätze vorgesehen.

4.2 Im Sanierungsabschnitt I sind außer der vorhandenen Transformatorstation am Südwall zwei weitere Umspannstellen an der Münsterstraße und an der geplanten Verbindungsstraße zwischen Josefstraße und Westwall entsprechend den Vorschlägen der VEW eingeplant worden.

5. Wirtschaftlichkeit, Kosten der Sanierungsmaßnahmen.

5.1 Nutzungsbilanz:

1. Flächen.

Allgemeines Wohngebiet:	0,86 ha
Mischgebiet:	0,77 "
Kerngebiet:	0,25 "
Nettobaugebiet:	1,88 ha
Gemeinbedarfsfläche (Kath.Kirchgem.):	0,02 "
Gemeingebrauchsfläche (Verkehrsf1.):	1,38 "
Bruttobaugebiet:	3,28 ha.

Blatt 14

2. Einwohner:

Anzahl der möglichen Wohneinheiten: rd. 107 WE,  
Anzahl der möglichen Einwohner =  
107 x 2,5 = rd. 268 EW.  
Nettowohndichte; 268 : 1,88 = 143 EW/ha.

5.2 Die insgesamt entstehenden Kosten der auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchzuführenden Maßnahmen wurden wie folgt geschätzt:

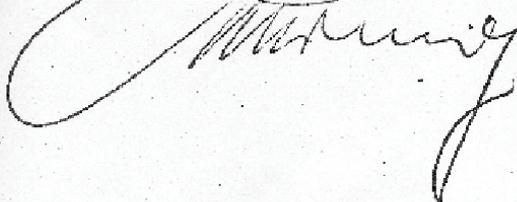
Grunderwerb:	4.643.992,- DM	
./rentierliche Kosten:	448.600,- DM	4.195.392,- DM
sonstige Entschädigungen:		669.465,- DM
Baureifmachung:		347.337,- DM
Erschließung:		918.035,- DM
Sonstiges, einschl. Trägergebühren:		649.400,- DM
Unrentierliche Kosten:		6.779.629,- DM

5.3 Bodenordnende Maßnahmen werden auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführt.

Münster, Drensteinfurt, April 1975

Landesentwicklungsgesellschaft NW,  
Abteilung Münster

Stadt Drensteinfurt,  
Der Stadtdirektor



Erläuterung der 1. Änderung  
des Entwurfs eines Bebauungsplanes  
Drensteinfurt - Mitte,  
1. Durchführungsabschnitt.

Die in der 1. Fassung des Entwurfs vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind wegen der in §17 Abs.1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte reduziert worden. Andererseits ist eine gewisse Überschreitung des nach dieser Vorschrift zulässigen Maßes nach §17 Abs.8+9 BauNVO zulässig und im vorliegenden Fall selbst bei konsequenter Entkernung aller Baublöcke auch unumgänglich, wenn man nicht den Charakter des Haufendorfes, das Drensteinfurt einmal war, mit seinen engen Gassen und den kleinen Baublöcken ganz aufgeben will. Wie weit die Überschreitung gehen sollte, läßt sich nicht generell beantworten.

1. Berechnung der Freiflächen und der Bruttogeschoßflächendichten (D) in den WA-gebieten.
- 1.1 Auf der Nordseite der geplanten Verbindungsstraße zwischen Wagenfeldstraße und Westwall ist die zulässige Bebauungstiefe um 1.0m verringert worden, um das nach §17 Abs.1 BauNVO zulässige Maß der Bebauung nicht zu überschreiten.

Aggregierter Bereich:	ca.750 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca.290 qm = 39% d.Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,4 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	max.580 qm,
Dichte D:	0,77 ,
festgesetzte GPZ:	0,8.

- 1.2 Auf der Südseite der geplanten Verbindungsstraße zwischen Wagenfeldstraße und Westwall ist die Bebauungstiefe um 2,0m verringert worden, ebenfalls um die Werte des §17 Abs.1 BauNVO einhalten zu können.

Aggregierter Bereich:	ca. 1235 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 495 qm = 40% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,4 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	max. 990 qm,
Dichte D:	0,80 ,
festgesetzte GFZ:	0,8.

- 1.3 Nördlich und südlich der geplanten Verbindungsstraße zwischen Westwall und Josefstraße entsprachen GRZ und GFZ dem §17 Abs.1 BauNVO schon in der 1. Entwurfsfassung. Keine Änderung.

- 1.4 Auch die beiden Wohnhäuser auf der Nordseite des Südwalls entsprachen fast §17 Abs.1 BauNVO.

Aggregierter Bereich:	ca. 355 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 145 qm = 41% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,4 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	max. ca. 290 qm,
Dichte D:	0,82 ,
festgesetzte GFZ:	0,8.

- 1.5 Auf der Südseite des Südwalls, wo die Werte des §17 Abs.1 BauNVO wieder überschritten worden, kann die Bebauungstiefe wegen der vorhandenen Bebauung nicht reduziert werden. An die Südseite der Grundstücke stößt jedoch das Krankenhausgrundstück mit großen Freiflächen. Das alte Stallgebäude, das z.Zt. noch auf der Grenze des Bebauungsplans steht, soll abgebrochen werden. Dadurch kann die etwas zu geringe Gartenfläche hinter den Häusern kompensiert werden. Es ist jedoch noch einmal darauf hinzuweisen, daß die Abstandsflächen, wenn neu gebaut werden soll, auf das Krankenhausgrundstück übernommen werden müssen.

### Blatt 3

Aggregierter Bereich:	ca. 780 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 395 qm = 50,6% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,5 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	max. ca. 790 qm,
Dichte D:	1,01 ,
festgesetzte GFZ:	1,0.

- 1.6 Auf der Südseite des Kirchplatzes werden ebenfalls die Werte des §17 Abs.1 BauNVO überschritten. Um sie einzuhalten, wäre eine Reduzierung der Gebäudetiefen auf unter 8m erforderlich, was im Blick auf die Wohnungsgrundrisse nicht sinnvoll wäre. Aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen ist auch keine Verkürzung der Hauszeile möglich, weil die Platzwand aufgerissen würde. Da die Erhaltung des Kirchplatzes als Freifläche vor den Häusern aus städtebaulichen Gründen jedoch sicher ist, wird auch hier die fehlende Gartenfläche hinter den Häusern kompensiert.

Aggregierter Bereich:	ca. 1380qm,
überbaubare Fläche (Gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 655 qm = 47% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,5 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	max. ca. 1305 qm ,
Dichte D:	0,95 ,
festgesetzte GFZ:	1,0.

2. Berechnung der Freiflächen und der Bruttogeschoßflächendichten (D) in den MI-gebieten.
- 2.1 Das SO-gebiet um die Alte Post herum ist in MI-gebiet geändert worden, da die beabsichtigte Nutzung des Postgebäudes als Ratssaal u.ä. dem nicht entgegensteht. Der Baublock Wagenfeldstr.- Kurze Str. - Mühlenstr. wurde in zwei aggregierte Bereiche aufgeteilt: einen nördlichen mit überwiegend dreigeschossi-

Blatt 4

ger Bebauung und einen südlichen mit max. zweigeschossiger Bebauung. Durch die Einbeziehung der Alten Post in das nördliche, dreigeschossige Mischgebiet läßt sich die GRZ hier auf 0,5, die GFZ auf 1,1 reduzieren.

Aggregierter Bereich:	ca. 2820 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 1340 qm = 48% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,5 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = max.III):	ca. 3100 qm,
Dichte D:	1,09 ,
festgesetzte GFZ:	1,1.

2.2 In der südlichen Hälfte desselben Baublocks ist die Geschosßzahl, soweit sie an der Mühlenstraße in dem 1. Entwurf drei betrug, auf zwei reduziert worden, um hier ebenfalls die GRZ auf 0,5, die GFZ auf 1,0 zu verringern. Die Stellplätze und der Caragenhof wurden auf die Grundstücksfläche angerechnet, da sie i.wesentl. der Bebauung dieses aggregierten Bereichs dienen, analog §21a BauNVO.

Aggregierter Bereich:	ca. 3370 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 1440 qm = 43% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,5 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = I,II) max.	ca. 3300 qm,
Dichte D:	0,98 ,
festgesetzte GFZ:	1,0.

2.3 Auf der Südseite des Marktplatzes ist der im Blockinneren liegende öffentliche Parkplatz in einen privaten Stellplatz geändert und auf das MI-gebiet angerechnet worden, da er i.wesentl. den Bewohnern dieses Gebiets dient, analog §21a BauNVO. Dadurch reduziert sich die GRZ auf 0,5, die GFZ auf 1,0.

Aggregierter Bereich:	ca. 1505 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 720 qm = 48% d. Bereichs,

Blatt 5

festgesetzte GRZ:	0,5 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II,I) max. ca. 1500 qm,	
Dichte D:	0,99,
festgesetzte GFZ:	1,0.

3. Berechnung der Freiflächen und der Bruttogeschoßflächendichten (D) in den MK-Gebieten.

3.1 Nördlich und südlich der Einmündung der geplanten Verbindungsstraße vom Westwall zur Wagenfeldstraße in die letztere liegt je ein Eckgrundstück. Ein rechnerischer Ausgleich durch Bildung eines größeren Bereichs gleicher Art der Nutzung und gleicher Geschossigkeit der Bebauung ist nicht möglich, da die aggregierten Bereiche i.wesentl. außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans liegen, und nur mit dem besonders hoch bebauten Eckgrundstück in den Planbereich hineinragen. Die ausgewiesenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen ergeben bei entsprechender Ausdehnung des Plangbiets wie in den anderen MI-gebieten GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0 bei zweigeschossiger Blockbebauung. Bei dreigeschossiger Bebauung liegt die GFZ bei 1,1. Für die Eckgrundstücke beträgt die vorgesehene GFZ dagegen 1,6 bzw. 1,4. Daher sollen diese Grundstücke im Gegensatz zum 1. Entwurf als MK-gebiet ausgewiesen werden, wodurch die vorgesehene GRZ und GFZ zulässig wird, obwohl andererseits die Ausweisung einzelner Grundstücke als MK-gebiet als auch das Nebeneinander von MK- und WA-gebiet vermieden werden sollten.

Das nördliche Eckgrundstück:

aggregierter Bereich:	ca. 477 qm,
Überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 325 qm = 68% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,7 .
Bruttogeschoßfläche des vorgeschlagenen Baukörpers:	ca. 800 qm,

Blatt 5

Blatt 6

Dichte D:	1,67,
festgesetzte GFZ:	1,6.
Das südliche Eckgrundstück: aggregierter Bereich:	ca. 427 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 265 qm = 62% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	0,7,
Bruttogeschoßfläche (Z = II) max.	ca. 530 qm,
Dichte D:	1,24 ,
festgesetzte GFZ:	1,4.

3.2 Aus demselben Grund wurde auch die Ausweisung des Eckgrundstücks Münsterstraße - Mühlenstraße von MI- in MK-gebiet geändert, da die vorgesehene Bruttogeschoßfläche bei 1,5 liegt und eine Halbierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen kaum möglich ist, vgl. die verschiedenen Stellungnahmen des Landeskonservators zur Marktplatzgestaltung und zur Bedeutung dieser Raumecke.

Aggregierter Bereich:	ca. 1105 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulinien und Baugrenzen):	ca. 600 qm = 54% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	1,0 ,
Bruttogeschoßfläche (m. ausgebautem Dach):	ca. 1600 qm,
Dichte D:	1,45 ,
festgesetzte GFZ:	1,6.

3.3 Das letzte Grundstück ist das Parkhaus an der Hammer Straße. Eine wesentliche Reduzierung der Baumassen scheidet auch hier aus, weil die vorgesehenen Maße bereits die Untergrenze für eine wirtschaftliche Hochgarage darstellen. In Anpassung an das vorgenannte Sparkassengrundstück soll daher auch dieses Einzelgrundstück als MK-gebiet ausgewiesen werden, damit die Bebauung §17 Abs. 1 BauNVO entspricht.

Blatt 7

Aggregierter Bereich:	ca. 882 qm,
überbaubare Fläche (gem. Baulini- en und Baugrenzen):	ca. 705 qm = 80% d. Bereichs,
festgesetzte GRZ:	1,0 ,
Bruttogeschoßfläche (Z = II):	ca. 1410 qm,
Dichte D:	1,59 ,
festgesetzte GFZ:	1,6.

Wuppertal, den 2.4.75

*St. Meyer*

Zusammen mit dem Scheunensplan-Entwurf ausgelegt in der Zeit  
von 1. Juli 1975 bis einschl. 1. August 1975.

Brandenburg, den 18. April 1977

Stadt Brandenburg  
Der Stadtdirektor  
In Auftrag

*J. L.*  
(Kreier)