

Stadtbauamt
Az.: 61 26 1.11 pa/k1

Drensteinfurt, den 5. März 1984

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.11 "Stadtmitte - Sanierungsabschnitt I"; Bereich: Wagenfeld-/Martinstraße

Der seit dem 23. September 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.11 "Stadtmitte - Sanierungsabschnitt I" sieht im Bereich der Wagenfeld-/Martinstraße den Abbruch der auf den Flurstücken Nr. 17, 392 und 346 stehenden Gebäude (Wagenfeldstraße Nr. 33, 31 und 29) vor. Dieser Bereich sollte dazu dienen, die Martinstraße anzulegen und die Wagenfeldstraße zu verbreitern. Gleichzeitig war festgesetzt, ein bis zu dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Flachdachbauweise zu errichten.

Während das Gebäude Nr. 29 (Flurstück 346) bereits abgebrochen worden ist und die Martinstraße mit Anbindung an die Wagenfeldstraße ausgebaut wurde, soll auf die Verbreiterung der Wagenfeldstraße und damit auf den Abbruch der Gebäude Nr. 31 und 33 (Flurstücke 392 und 17) verzichtet werden.

Aus straßenverkehrstechnischen Gründen ist eine Verbreiterung der Wagenfeldstraße nicht mehr erforderlich. Da aus Sicht des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege die Gebäude Nr. 31 und 33 erhaltenswert sind, ist es sinnvoll, die Gebäude stehenzulassen. Diese Gebäude sollen nach zwischenzeitlichen Verhandlungen von einem Interessenten durchgebaut und als Geschäfts- und Wohnhäuser benutzt werden.

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen durch Erlass einer Gestaltungssatzung nach § 103 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen einzuwirken. Diese gestalterischen Festsetzungen sind in der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes gemäß in den Bebauungsplan aufgenommen und haben an dem gesamten Planaufstellungsverfahren teilgenommen.

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.

Die Dachneigung ist auf der vorhandenen Bebauung entwickelt und gibt in seiner Festsetzung eine folgerechte Weiterführung des Bestandes.

Die vorgeschriebene Außengestaltung der Gebäude nimmt ebenfalls die bestehenden Ansichten auf. Es wird hierdurch gewährleistet, daß die vorgesehene Sanierung dieses Gebietes den Charakter des Ortsbildes wiedergibt und verfestigt.

Diese gestalterischen Festsetzungen werden bei Durchbau der Gebäude nach Absprache mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege und der Stadt Drensteinfurt eingehalten. Entsprechende Auflagen hat die Stadt Drensteinfurt, als bisheriger Grundeigentümer, dem Interessenten durch Kaufvertrag auferlegt.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist weiter festgesetzt, den Gebäuden auf den Flurstücken Nr. 493, 50 und 51 eine Teilfläche aus dem Straßenflurstück Nr. 341 zuzuweisen. Zwischen der Parkplatfläche und den Hausgrundstücken soll lediglich ein Streifen von 1,50 m Breite verbleiben. Diese Festsetzung läßt sich wegen mangelnder Zustimmung der Grundeigentümer nicht verwirklichen. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie soll dem bisherigen Verlauf der Straßenparzelle angepaßt werden.

Kosten durch die Umpfanungsmaßnahmen entstehen der Stadt nicht, weil die Erschließungsflächen bereits alle endgültig hergestellt sind.


(Pasler)