

Stadtbauamt
61-26-1.11 pa-wi
(01.11.11.ABW)

Drensteinfurt, den 08.09.94

Begründung und Abwägung

zur 1. Änderung der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1.11 "Stadtmitte - Sanierungsabschnitt I"
gem. § 13 BauGB und § 81 BauO NW

Der seit dem 23.09.77 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.11 "Stadtmitte - Sanierungsabschnitt I" setzt mit seiner 5. Änderung im Bereich der Flurstücke Nr. 93, 442 u.a. entlang der Martinstraße eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines bis zu 2geschossigen Wohngebäudes fest. Der hinterliegende Bereich (Flurstück Nr. 93) soll der Freifläche zu diesem Gebäude dienen.

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 93 bittet nunmehr, dieses Flurstück durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche und einer eingeschossigen Bauweise der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das Gebäude soll an das auf das Flurstück Nr. 400 stehende Gebäude angebaut und in seiner äußeren Gestaltung angepaßt werden.

Durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 93 wird die durch den Bebauungsplan gegebene Festsetzung für die Flurstücke Nr. 442 u.a. eingeschränkt. Der Eigentümer dieser Flurstücke hat sich bereiterklärt, eine geringere überbaubare Fläche in Anspruch nehmen zu wollen, wenn die für sein Flurstück festgesetzte überbaubare Fläche nach Osten verschoben wird, und der Eigentümer des Flurstücks Nr. 93 durch entsprechende Stellung seines Baukörpers und durch Baulast die notwendigen Abstandsflächen übernimmt. Dieser Forderung hat der Grundeigentümer des Flurstücks Nr. 93 in Abstimmung mit seinem Architekten akzeptiert. Weil der Eigentümer des Flurstücks Nr. 442 derzeit noch nicht zu bauen beabsichtigt, soll die Einräumung einer Baulast zunächst durch notariellen Vertrag gesichert werden. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 93 sicherte den Abschluß dieses Vertrages zu.

Mit dieser Kompromißlösung kann eine wohnbauliche Verdichtung in diesem Bereich durchgeführt werden. Städtebaulich läßt sich diese Verdichtung vertreten und keine negativen Einwirkungen auf die Nachbarbebauung erwarten.

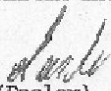
Erschlossen wird das Grundstück Nr. 93 über eine Fläche des Grundstücks Nr. 400 zum Westwall hin. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 400 hat über Baulast der Erschließung und dem Anbau an sein Wohnhaus zugestimmt.

Weil sich der neue Baukörper gestalterisch dem vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 400 anpassen wird, können die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Gestaltungsfestsetzungen auch auf diesen Baukörper angewandt werden.

Als Ersatz für die Versiegelung der Fläche sind von dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 93 rd. 80 qm des nicht versiegelten Grundstückes mit Obstgehölzen oder heimischen Gehölzen naturnah zu gestalten und mit Grassamen einzusäen.

Altlasten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung nicht.


(Pasler)