

Stadtbauamt
61-26-1.15 pa-wi

Drensteinfurt, den 17.02.92

Abwägung und
Begründung

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.15 "Ahlener Weg"
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Drensteinfurt, Flur 5, Nr. 471, gelegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.15 "Ahlener Weg", beabsichtigt, dieses Grundstück entsprechend der Festsetzungen mit einem eingeschossigen Gebäude, das im Dachgeschoß ausgebaut werden soll, zu bebauen. Um eine bessere Ausnutzung des 665 qm großen Grundstückes zu erreichen, sollen drei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang (wie aus beiliegendem Planentwurf erkenntlich), erstellt werden.

Damit dieser Baukörper erstellt werden kann, wird gebeten, die zum Ahlener Weg gelegene südliche Baugrenze soweit nach Süden zu verschieben, daß sie mit dem auf dem östlichen Grundstück erstellten Gebäude auf gleicher Höhe liegt.

Zur besseren wohnbaulichen Ausnutzung soll der Baukörper mit Dachgauben versehen werden. Für diese gestalterische Festsetzung wird ebenfalls die Änderung beantragt.

In dem Planbereich sind mehrere Gebäude mit Dachgauben versehen worden. Wenn auch der Bebauungsplan Dachgauben nicht zuläßt, war die Errichtung möglich, weil mit Urteil des Verwaltungsgerichts Münster vom 26. Februar 1980 gestalterische Festsetzungen für ungültig erklärt wurden, wenn sie nicht besonders als Satzung beschlossen und besonders genehmigt worden sind. Dieser Sachverhalt trifft auch auf diesen Bebauungsplan zu.

Die Verwirklichung gestalterischer baulicher Maßnahmen konnte daher über die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinflußt werden. Von daher war der Bau von Dachgauben zulässig. Der Kreis Warendorf hat unter Beachtung dieser Vorgaben die entsprechenden Baugenehmigungen erteilt.

Eine neue Beurteilung dieser Rechtslage hat sich durch Urteil des Oberverwaltungsgericht Münster vom 16.03.89 ergeben. Das Gericht kommt zu der Entscheidung, daß es

"keine rechtlichen Bedenken gebe, gestalterische Vorschriften anstelle einer selbständigen Gestaltungssatzung zusammen mit der städtebaulichen Planung in einen Bebauungsplan festzusetzen. Eine äußerlich erkennbar gemachte getrennte Entscheidung des Rates zu dem gestalterischen Teil des Bebauungsplanes bedürfe es nicht."

...

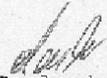
Mit diesem Urteil sind die gestalterischen Vorgaben eines Bebauungsplanes wieder rechtswirksam. Der Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde legt seit Ende des Jahres 1991 bei der Beurteilung von Bauanträgen dieses Urteil zugrunde und stellt die Rechtmäßigkeit fest, wenn in dem Bebauungsplan zweifelsfrei die gewollte Meinung des Rates zu entnehmen ist. Diese Vorgabe ist für diesen Bebauungsplan gegeben.

Damit der Bauherr das Bauvorhaben verwirklichen kann und die bereits erstellten Dachgauben dem Bebauungsplan entsprechen, sollte die Ziffer 3 des Bebauungsplanes - Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig - ersatzlos aufgegeben werden. Die städtebauliche Entwicklung wird durch diese Regelung nicht nachteilig beeinflusst, zumal Maßnahmen dieser Art bereits Realität sind.

Der beantragten Änderung haben der östliche und der westliche Grundstückseigentümer zugestimmt.

Da auch das westliche Grundstück mit einem tiefen Gebäude bebaut ist, wird diese vorgesehene Bebauung den städtebaulichen Charakter nicht nachteilig beeinflussen.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.


(Pasler)