

Stadtbauamt
Az. 61.06.1.31

Drensteinfurt, den 11.03.2003

Dateiname: (Begründung 030311)

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld, 1. Teilbereich“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

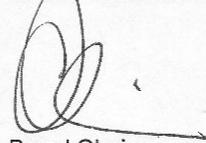
Der Bebauungsplan 1.31 „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld, 1. Teilbereich“ ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubaus des ALDI-Marktes und des bestehenden Gartenmarktes aufgestellt worden und seit dem 20.12.2002 rechtskräftig. Hiermit ist die Grundlage für die Umsiedlung des ALDI-Marktes von der Bürener Straße an die Raiffeisenstraße geschaffen worden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den ALDI-Markt ist festgestellt worden, dass die mit ALDI im Aufstellungsverfahren mehrfach abgestimmte Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe von maximal 5,50 m nun doch für den vom Investor gewünschten und beantragten Baukörper nicht hinreichend ist. Der beantragte Baukörper weist eine Höhe von 8,92 m aus. Die Firma ALDI drängt auf eine Umsetzung in der vorgelegten Form, die ALDI intern als Standardgebäude festgelegt hat. Der Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde hat – damit sich für den Bau des ALDI-Marktes keine zeitlichen Verzögerungen ergeben – eine Baugenehmigung unter Befreiung von der Gebäudehöhenfestsetzung des Bebauungsplanes gem. § 31 Absatz 2 BauGB in Aussicht gestellt. Voraussetzung ist jedoch eine gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadt Drensteinfurt.

Da städtebauliche Gründe nicht gegen eine Umsetzung in der beantragten Bauweise mit einer Firsthöhe von 8,92 m sprechen, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass für den westlichen Bereich des 1. Teilbereiches des Bebauungsplanes die maximale Gebäudehöhe („H. max.“) von bisher 5,50 m auf neu 9,00 m geändert wird. Die Textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer 2a) ebenfalls entsprechend anzupassen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen ihre Gültigkeit behalten.

Die Bebauungsplanänderung fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem UVP-Gesetz. Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch die Änderung nicht.



Bernd Oheim