

Bebauungsplan Nr. 1.34 Begründung
»Konrad-Adenauer-Straße« zur 1. Änderung

Stadt Drensteinfurt

1. Änderungsbeschuß

Mit Ratsbeschuß vom ... soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ nach den Vorschriften des BauGB geändert werden.

Der Änderungsbereich umfaßt das Zentrum des Wohngebietes zwischen Konrad-Adenauer-Straße und dem Grünzug „Strontianlehrpfad“, südlich der nördlichen Zufahrtsstraße, die bereits im ersten Bauabschnitt realisiert wird.

2. Änderungsanlaß

2.1 Änderungspunkt 1

Änderungsanlaß sind zwei Gründe:

- Das vorgesehene Quartier mit Geschoßwohnungsbau findet keine Investoren, trotz der Nähe zum Bahnhof.
- Das gleiche gilt für die westlich anschließende Gruppe, die für eine kleine Solarsiedlung vorgesehen war. Trotz intensiver „Werbung“ einschl. einer Bürgerversammlung zum Thema „Solarsiedlung“ mit Unterstützung von Fachleuten hinsichtlich Fördermöglichkeiten und technischer Vorgaben fanden sich keine ausreichende Interessenten, die eine gesamte Wohngruppe, insbesondere auch mit autofreiem Zugang und Sammelstellplatzanlage im Eingangsbereich realisieren wollten.

Somit wird der angesprochene Bereich, der für den Geschoßwohnungsbau und die Solarsiedlung (verdichteter Eigenheimbau) vorgesehen war, geändert und erhält die Festsetzungen, wie sie im ersten Bauabschnitt ausschließlich nachgefragt und problemlos realisiert werden.

Das „WA-1-Gebiet“ enthält nach den getroffenen Festsetzungen ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer max. Zweigeschossigkeit Firsthöhe 9,5 m und einer Dachneigung von 40 bis 48 °. Bei zulässigen Pultdächern mit 7 bis 12 ° reduziert sich die First- bzw. Traufhöhe an der höchsten Stelle auf 7,50 m.

Das Erschließungssystem für den Änderungsbereich bleibt vom Grundsatz erhalten, wobei die nur 4 m breiten Wohnwege innerhalb der zunächst geplanten Solarsiedlung aufgeweitet werden und in einem Wendehammer enden. Der mittlere Wohnweg kann damit entfallen.

Konrad-Adenauer-Straße**1. Änderung**

Stadt Drensteinfurt

Innerhalb des bisher geplanten Quartiers mit Geschoßwohnungsbau werden die überbaubaren Flächen so geändert, daß die nachgefragten Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden können. Dazu werden die beiden Stichstraßen zu einer Schleife ergänzt.

Der bisher vorgesehene Kleinkinderspielplatz wird in seinen Ausmaßen erhalten, jedoch bekommt er eine geänderte Lage innerhalb der Wohngruppe.

2.2 Änderungspunkt 2

Für die Bebauung südlich der zweiten Zufahrtsstraße von der Konrad-Adenauer-Straße wird ebenfalls aufgrund der erkennbaren Marktlage das bisher festgesetzte „WA-2-Gebiet“ in „WA-1-Gebiet“ geändert. Das bedeutet, daß statt der bisher hier vorgesehenen Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ hier ebenfalls die Bauweise „Einzel- und/oder Doppelhausbebauung“ zulässig ist.

Die übrigen Festsetzungen bleiben erhalten. Jedoch wird für die östliche Bauzeile die überbaubare Fläche geringfügig verändert, um einen günstigeren Grundstückszuschnitt zu erhalten.

Die bisher festgesetzte „Grenze unterschiedlicher Nutzungen“ entfällt somit, da im Süden dieser Änderung ebenfalls das „WA-1-Gebiet“ angrenzt.

3. Sonstige Belange

Sonstige Belange, weder öffentliche noch private, sind erkennbar nicht betroffen. Die Änderungen entsprechen somit dem öffentlichen Interesse einer schnellen, d. h. marktgerechten Realisierung und den privaten Interessen der Bauwilligen.

Nach Erlangung der Rechtskraft für die Änderungspunkte verlieren die derzeitigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Drensteinfurt
Coesfeld, im Mai 1999

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA - Stadtplaner
Daruper Straße 15 - 48653 Coesfeld