

BP 2.03 „Kernbrock“ 1. Änderung - Begründung

Stadtbauamt
61 26 2.03 pa-re

Drensteinfurt, den 3. Jan. 1985

B e g r ü n d u n g

=====

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock" gem. § 13 BBauG und § 81 BauO NW/84

Für die Flurstücke der Gemarkung Walstedde, Flur 26, Nr. 919, 921 und 924, gelegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock" ist auf der östlichen Seite eine Baugrenze festgesetzt, bei dessen Einhaltung verwinkelte Baukörper entstehen würden. Eine solche Bauweise würde eine optimale Gestaltung der Baukörper erschweren und die Baumaßnahme unnötig verteuern. Ein Verrücken des Baukörpers in westlicher Richtung würde enorm große Vorflächen entstehen lassen, wobei die der Erholung dienende Gartenfläche verringert würde.

Zur besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird beantragt, die Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zum Parkstreifen an der Straße "Am Prillbach" zu verlegen. Hierbei wäre es gleichzeitig möglich, die Grundstücksaufteilung anders vorzunehmen und im Wege einer flächensparenden Bebauung 1-geschossige Doppelhäuser zu erstellen.

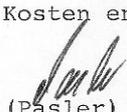
In dem Bebauungsplan Nr. 2.03 "Kernbrock" ist eine offene Bebauung als gestalterische Maßgabe festgesetzt. Dies bedeutet nach § 22 Baunutzungsverordnung, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand u. a. als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Bei solchen Gebäuden sind nach dem Bebauungsplan Dachaufbauten bei 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Breite von 1/2 der Traufenlänge zulässig.

Bei 1-geschossigen Doppelhäusern ließe sich diese Festsetzung kaum verwirklichen. Es würden Dachaufbauten von nur geringer Breite möglich sein, die störend auf die städtebauliche Landschaft wirken, aber auch einer wirtschaftlichen Erstellung und Nutzung des Gebäudes entgegenwirken.

Es wird daher beantragt, die Dachaufbauten bis zu einer Breite von 2/3 der Trauflänge, wie sie bei 2-geschossigen Gebäuden möglich ist, zuzulassen.

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht sollte den Anträgen entsprochen werden, da negativ wirkende Beeinflussungen nicht zu erwarten sind. Hinzu kommt, daß mit diesen beantragten Festsetzungen dem kosten- und flächensparenden Bauen entgegengekommen und damit ein größeres, qualitativ und kostenmäßig abgestuftes Wohnungsangebot für möglichst viele Nachfragerschichten geschaffen wird.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Umplanung nicht.


(Pasler)