

Begründung für die Änderung des  
Bebauungsplanes Drensteinfurt "Stadtmitte"  
- Sanierungsabschnitt I - (§ 9 BBauG)

Hinsichtlich des Stellflächendefizites wollte die Stadt im Bebauungsplan in ausreichender Anzahl Parkplätze zur Verfügung stellen. Die im Bebauungsplan dafür zur Verfügung gestellten Stellflächen sind als zu groß ausgelegt anzusehen, vor allem dadurch, daß keine neuen Geschäftsbereiche mehr entstehen sollen.

Methode für die Neuberechnung der Stellflächen

- Für eine Berechnung der Stellflächen werden die gesamten gewerbemäßig genutzten Bruttoflächen im Bebauungsplangebiet und direkter Umgebung (fußmäßig erreichbar, hier auch Plan) zusammengezählt. 20 - 25 % wurden für Mauern, Treppen und ähnliches von der Bruttofläche abgezogen. Außerdem wurde je nach Nutzung noch eine tatsächlich anrechenbare Fläche ermittelt.
- Nach der jeweils speziellen Nutzungsart wurden nach "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen RdErl. d. Innenministers vom 19. September 1972" (Landesbauordnung NW, Anhang 1,8) die jeweiligen Stellplatzanforderungen ermittelt, unterschieden nach Stellplätzen (ST.) für Angestellte und Parkplätze (P) für Besucher.
- Stellflächenanforderungen für Besucher  
Besucher von Gewerbe direkt im Bebauungsplangebiet wurden zu den ST/Plätzen gezählt.

- Besucherzahlen für Gaststätten (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan von Herrn Prof. Meier) wurden nicht berücksichtigt, da dieser Bedarf für den Parkraum aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeit (hauptsächlich abends, Wochenende) durch die für den Gewerbebereich vorgesehenen P/Plätze gedeckt ist.
  
- Für die außerhalb des Bebauungsplangebietes "Stadtmitte" gelegenen Gewerbeflächen wurden nur die Anforderungen für Besucher übernommen, da davon ausgegangen wurde, daß die Besitzer gleichzeitig Bewohner und Betreibende der Geschäftsnutzung sind und deshalb auf ihrem eigenen Grundstück parken. Außerdem kann dieser Nachweis nicht Aufgabe des Bebauungsplanes sein.

Die sich daraus ergebenden Zahlen werden als P (für Besucher der Gewerbeflächen außerhalb des B-Plangebietes) und als ST (für die Angestellten und Besucher) im Bebauungsplan nachgewiesen.

Der sich aus der Wohnnutzung ergebende Stellplatzbedarf wird mit Ga und ST nachgewiesen. Für die Besucher der Bewohner des Gebietes werden keine Stellflächen nachgewiesen, da in diesem Gebiet genügend P/Flächen (vergleiche Gaststätten) vorhanden sind.

Aus diesen Berechnungen ergibt sich die Nichtnotwendigkeit zur Erstellung eines Parkhauses für 55 Ga oder P an der Hammer Straße, bzw. die vorgesehene Tiefgarage im südlichen Bereich der "Alten Post".

Folgen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes  
(Bereich Markt - Hammer Straße - Am Südwall)

- Der Ausbau der Hammer Straße ist mit einer Gesamtbreite von 11 m festgelegt (Fußweg im westlichen Bereich 2 m, Straßenbreite 6,50 m, Fußweg im östlichen Bereich 2,50 m). Diese Straßenbreite soll aufgegeben werden. Zur Erhaltung des Ortsbildes wird die tatsächlich vorhandene Straßenführung beibehalten. Die neue Bebauung soll gegenüber der Ursprungsplanung dichter an die Straße herangeführt werden. Vor der Bebauung verläuft ein Gehweg und ein Straifen mit 5 Stellplätzen zur Be- und Entladung.
- Die an Stelle des Parkhauses angrenzende Bebauung wird mit einer Baulinie und einer Baugrenze festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze werden im hinteren Bereich nachgewiesen. Die Zufahrt soll vom Südwall her erfolgen.
- Die Baugrenzen wurden um die vorhandene Bebauung festgesetzt, der vorgesehene Abriß für die Häuser Sunderf und Dröge am Südwall herausgenommen.
- Für das an der Ecke Markt-Hammer Straße aufstehende, im Bebauungsplan als erhaltenswürdig gekennzeichnete Haus, wird nach dem neuen Denkmalschutzgesetz mit einem D gekennzeichnet.
- Als Ausweisung für den nördlich des Südwalls ausgewiesenen Blockbereich wird die Ausweisung MI II + D <sup>0</sup>/<sub>0,6</sub> GRZ, 1,4 GFZ S D <sup>42</sup>/<sub>30° - 50°</sub> festgesetzt. Südlich des Südwalls wird WA II g 0,8 GRZ, 1,5 GFZ festgesetzt. Weiter wird zu Beginn des Südwalls die Aufgabe des Hauses auf dem Flurstück Nr. 100 durch Festsetzung des Erhaltes geändert.
- Diese höheren Werte, als sie nach <sup>§ 17</sup> Abs. 1 Spalten 3 - 5 <sup>Bau NVO</sup> sowie den Absätzen 2 und 8 zulässig sind, sind aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Der überplante Bereich war bislang dicht bebaut. Zur Erhaltung dieser Struktur sollte eine ähnlich dichte Bebauung gewährleistet werden. Der gegebene städtebauliche Charakter bleibt somit erhalten.

- Für die vorhandene Bebauung im südlichen Bereich des Südwalls mit einem öffentlichen Weg in ihrem hinteren Verlauf, mußte entsprechend der aufstehenden erhaltenswürdigen Altstadtbebauung die Ausweisung entsprechend der jetzigen Nutzung neu festgesetzt werden. Dies ergab die Ausweisung WA II g o.8 GRZ 1.5 GFZ.

Folgen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes

(Bereich Westwall - Martinstraße)

- Aufgrund der Nichtnotwendigkeit der Parkplätze entlang des Westwalls und aufgrund des erwünschten Erhalts der engen Führung des Westwalls, kann die vorhandene Bebauung entlang des Westwalls erhalten bleiben.
- Die oberhalb des jetzigen öffentlichen Parkplatzes geplanten noch nicht erstellten Parkplätze, sollen von Anliegern des Gebietes als Stellplätze ausgebaut werden.
- Die Ausweisung für die vorhandene Bebauung muß der jetzigen Nutzung angepaßt werden. Dies ergibt die Ausweisung WA II g o.7 GRZ 1.5 GFZ S D.