

Stadtbauamt  
61-26-1.22 pa-wi  
(28\_1\_22.BEG)

Drensteinfurt, den 05.11.93

### B e g r ü n d u n g   u n d   A b w ä g u n g

zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.22 "Ossenbeck I"  
gemäß § 13 BauGB und § 81 BauO NW

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.22 "Ossenbeck I" ist entlang der Glatzer Straße für den vorderen Bereich der Grundstücke eine zweigeschossige und für den hinteren Bereich eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vorgegeben. Während die zweigeschossige Bebauung die bereits vorhandenen Baukörper, wie Wohngebäude und angrenzenden Wirtschaftsteil umfaßt, sollen möglich Anbauten eingeschossig erstellt werden.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf Antrag der Grundeigentümer im Jahre 1985 geändert worden. Nach der Änderung soll der Wirtschaftsteil, wie in der Örtlichkeit vorhanden, eingeschossig erhalten bleiben.

Gegen die zwingende zweigeschossige Festsetzung für den Bereich der Wirtschaftsgebäude sprachen seinerzeit die Absichten der Grundeigentümer, diesen Gebäudeteil nicht aufstocken zu wollen. Städtebaulich solle die Situation erhalten bleiben, wie sie sich in der Örtlichkeit darstelle.

Zwischenzeitlich haben sich, bedingt auch durch die allgemeine Wohnungsnot, Änderungen in der Beurteilung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ergeben. Nach Antrag der Grundeigentümer soll die seinerzeit vorgegebene städtebauliche Entwicklung mit einem zweigeschossigem Ausbau für die Wirtschaftsgebäude wieder ermöglicht werden. Städtebaulich würden sich hierdurch keine Nachteile ergeben, zumal die seinerzeitige Planfestsetzung diese Entwicklung beinhaltete.

Damit den Grundeigentümern eine Wahlmöglichkeit gegeben wird, sollte nicht eine zwingende Zweigeschossigkeit, sondern diese Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt werden. Die in dem Baugebiet vorhandenen Baukörper sind in der Höhenentwicklung unterschiedlich erstellt worden. Eine Wahlmöglichkeit würde das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen, zumal die im vorderen Bereich der Grundstücke befindlichen Wohnhäuser zweigeschossig erstellt sind.

Damit die bestehenden Wirtschaftsgebäude besser genutzt und den heutigen Anforderungen angepaßt umgebaut werden können, soll die überbaubare Fläche durch Verlegung der südlichen Baugrenze bis zur Abschlußkante der bestehenden Wohngebäude erweitert werden.

Städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht gegeben.

Kosten entstehen der Stadt Drensteinfurt durch diese Änderung nicht.

