B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 298:
Gievenbeck - Horstmarer Landweg/Wasserweg/
nordwestlich der Hensenstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 298 erstreckt sich im Stadtteil Gievenbeck auf das Gebiet Horstmarer Landweg (K 12)/Wasserweg/nordwestlich der Hensenstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster

Flur 57, Teil des Flurstücks 104;

Flur 65, Flurstücke 30; 31; 32; 150; 198;
Teile der Flurstücke 1; 42; 44; 54; 55; 92; 97 und 251.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 298 wurde gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 298 soll im v.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit ca. 230 Wohneinheiten in günstiger Lage zum Ortskern Gievenbeck, zum Universitätsbereich und zur Innenstadt schaffen.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind mehrere reine Wohngebiete und unter Berücksichtigung eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes ein allgemeines Wohngebiet im nordwestlichen Bereich ausgewiesen.

Unter Beachtung der vorhandenen benachbarten Bebauung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur II- und III-geschossigen Mehrfamilienhaus- und zur II-geschossigen Einfamilienreihenhausbebauung geschaffen.

Durch die textliche Festsetzung, daß in den Einfamilienhausgebieten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen

dürfen sowie durch die Festsetzung, daß in den WR-Gebieten am Horstmarer Landweg und an der Hensenstraße nur Gebäude mit einer überwiegenden Anzahl von Wohnungen zulässig sind, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne des § 9 (1) 6 BBauG (drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon und einer Mindestgröße von 75 qm reiner Wohnfläche) zu dienen, wird eine einseitige Bevölkerungsstruktur in diesem Gebiet verhindert.

Da sich die Anordnung von Reihenhäusern in übereckführender Form teilweise auf Himmelsrichtung sowie Lage und Größe der Gärten ungünstig auswirkt, wurde für die im Plan mit A bezeichneten Gebiete eine Ausnahme von der 2-Wohnungsklausel zugelassen, weil sich beim Geschoßwohnungsbau Himmelsrichtung sowie Lage und Größe der Gärten weniger nachteilig auswirkt. Für die entstehenden Geschoßwohnungen wird im Bereich des Wasserweges ein privater Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt.

Zur Schaffung städtebaulich abwechselungsreicher Raumsituationen und um eine ausreichende Abschirmung zur Straße hin zu ermöglichen, werden teilweise größere straßenseitige Abstände der überbaubaren Flächen festgesetzt. Durch die nach der Offenlegung vorgenommene Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen können die Vorgärten zugunsten der Wohngärten verkleinert werden. Darüber hinaus wird hierdurch eine kleinteilige Fassadengliederung ermöglicht.

Um einer zu starken Verdichtung des Plangebietes entgegen zu wirken, wurde das gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Randgebieten nicht voll ausgenutzt.

Auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksbreiten wurde verzichtet, um eine kosten- und flächensparende Bauweise mit geringerer Grundstücksbreite zu ermöglichen.

Versorgungsanlagen

Im zentralen Bereich wird zur Energieversorgung eine Versorgungsfläche - Elektrizität - für eine Trafostation ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Horstmarer Landweg aus über die geplanten Erschließungsstraßen, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Die geplante Anbindung des Wasserweges an die Erschließungsstraßen sichert die verkehrliche Erschließung der dort vorhandenen Bebauung. Die abgeknickte Führung der Erschließungsstraßen trägt zur Gestaltung des ausgewiesenen Wohngebietes bei. Darüber hinaus soll die geplante Verkehrsführung dazu beitragen, daß die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs innerhalb des Baugebietes den Verhältnissen in einem reinen Wohngebiet angepaßt wird. Die Vorteile des neuen Erschließungsnetzes überwiegen gegenüber der z.Z. vorhandenen geradlinigen Verbindungsstraße, die mit landwirtschaftlichen Maschinen besser zu befahren ist. Weiterhin werden Fuß- und Radwege ausgewiesen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

...

Zur störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Geschoßwohnungsbau sind vier Gemeinschaftstiefgaragen ausgewiesen, da durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen größere Freiflächen beansprucht und die Wohnqualität des ausgewiesenen reinen Wohngebietes erheblich beeinträchtigt würden. In den Bereichen der Einfamilienhausbebauung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf Gemeinschaftsstellplatzflächen und auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Auf den Gemeinschaftsstellplätzen kann insbesondere der Bedarf gedeckt werden, der bei der Errichtung von Zweitwohnungen entsteht.Die gewählten Standorte der Gemeinschaftsstellplätze sind nach der geplanten städtebaulichen Struktur sinnvoll; sie öffnen das Baugebiet zum Wasserweg. Die während der Offenlegung angeregte Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstückflächen anstelle der Gemeinschaftsstellplätze würde dagegen die vorgesehenen räumlichen Beziehungen beeinträchtigen.Öffentliche Parkplätze ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünflächen

Zur Auflockerung des Plangebietes wurden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, der Gemeinschaftsstellplätze und des Lärmschutzwalls Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt. Entlang des Wasserweges befindet sich im nördlichen Abschnitt eine zum Teil aus Weiden bestehende Baumreihe. Da dieser Bereich im städtischen Besitz bleibt und als Verkehrsgrün ausgewiesen wird, ist ein ausreichender Schutz gewährleistet. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine dichte Hecke, die auch nach Realisierung des Bebauungsplanes eine sinnvolle Abschirmung zwischen dem vorhandenen Studentenwohnheim und der geplanten Wohnbebauung darstellt und deshalb als zu erhalten festgesetzt wird.

Da der Hauptgrünzug "westlich des Kinderbachtales" und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen, wurde auf die Festsetzung weiterer Grünflächen verzichtet. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Baustandorte sind ausreichend, so daß auch aus Kostengründen auf die Anpflanzung weiterer Bäume verzichtet wurde. Der während der Offenlegung vorgebrachten Anregung, auf privaten Grundstücken Pflanzgebote auszuweisen, sowie die Art der Eingrünung von Mülltonnen festzusetzen, wurde nicht entsprochen, da die Grüngestaltung der privaten Grundstücksflächen der Initiative der Eigentümer überlassen bleiben soll.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung wurde festgestellt, daß an den zur geplanten Hensenstraße gerichteten Straßenfronten der geplanten Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornorm zu DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aus diesen Gründen ist westlich der geplanten Hensenstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalles notwendig. Über die Abgrenzung des Lärmschutzwalles an die öffentlichen Flächen ist mit der Stadt Münster eine Vereinbarung zu schließen.

Bauliche Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen gem. § 1o3 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes und der geplanten differenzierten raumbildenden Anordnung der II- und III-geschossigen Gebäudegruppen ein einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,1 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Die durch den Bebauungsplan Nr. 298 erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet Horstmarer Landweg/Wasserweg. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG eingeleitet.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 298 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19. 09. 1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 298: Gievenbeck - Horstmarer Landweg/Wasserweg/nordwestlich der Hensenstraße -.

Münster, 16. OKT. 1984

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister