B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 304:
Weißenburgstraße/Heimstättenweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 304 erstreckt sich auf das Gebiet südlich des Heimstättenweges/westlich der Weißenburgstraße und erfaßt u. a. den nördlichen Teil der ehemaligen Hindenburgkaserne.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 202, Flurstücke 10-19; 21-25; 27; 437-440; 450; 453; 455; 457; 458; 460; 462; 464; 470; 471 und 479.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Bereich der ehemaligen Kaserne bislang dargestellte gemischte Baufläche wird im nördlichen Bereich durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 304 wurde insofern gem. § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der nördliche Teil des Geländes der ehemaligen Hindenburgkaserne ist eine der letzten größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen im Stadtteil Mitte, die aufgrund vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen besonders für den Wohnungsbau geeignet ist.

Der Bebauungsplan soll im v. g. Bereich eine der Umgebung angepaßte Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die geplanten Wohngebäude sollen zur Deckung des Bedarfs zu ca. 50 % im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Hierdurch wird den Forderungen des Innenstadtprogramms zur Förderung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum Rechnung getragen.

...

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der dortigen und angrenzenden Nutzungen werden entlang des Heimstättenweges, der Weißenburgstraße und im südlichen Planbereich allgemeine Wohngebiete und im zentralen Bereich reine Wohngebiete ausgewiesen.

Durch die Festsetzung einer im wesentlichen II-geschossigen Bebauung mit geneigten Dächern wird eine Angleichung an die benachbarten Wohngebiete sichergestellt.

Das vorhandene viergeschossige Wohngebäude Weißenburgstraße 34 (ehemaliges Kasernengebäude,das zu Wohnzwecken umgebaut wurde), paßt sich nicht in die Umgebung ein. Diese städtebaulich unbefriedigende Situation soll auf Dauer durch die hier festgesetzte III-geschossige Bebauungsmöglichkeit - wobei das III.--Geschoß nur im ausgebautem Dachgeschoß zulässig ist - verbessert werden. Der Anregung, hier eine V-geschossige Bebauung zuzulassen, wurde aus den v.g. Gründen nicht gefolgt.

Durch die Festsetzung, daß in der überwiegenden Anzahl der WR- und WA-Gebiete Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten und im Bereich der am Heimstättenweg vorhandenen Bebauung bezüglich der Geschoßflächenzahl unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt. Zur Energieversorgung ist südlich des Grundstücks Weißenburgstraße 32 eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Bebauung ist vom Heimstättenweg und von der Weißenburgstraße aus sichergestellt. Die zentralen geplanten Wohngebiete werden über zwei Stichstraßen, die von der Weißenburgstraße abzweigen, verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

Das im westlichen Plangebiet festgesetzte Gehrecht für die Öffentlichkeit soll in Verbindung mit den entsprechenden Festsetzungen im angrenzenden Bebaungsplan Nr. 237: Grüner Grund - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zwingend notwendige,verkehrssichere fußläufige Verbindung des Plangebietes zur Straße Habichtshöhe (Bushaltestelle an der Weseler Straße) schaffen. Den Bedenken und Anregungen gegen diesen Fußweg konnte aus den v.g. Gründen nicht gefolgt werden.

...

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet sind mehrere im Quadrat gepflanzte Platanen sowie eine Rotbuche, eine Kastanie und eine Eiche vorhanden, die trotz teilweise starken Rückschnitts erhaltenswert und entwicklungsfähig sind.

Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt, wobei das vorhandene Baumquadrat aus Platanen entsprechend ergänzt werden soll.

Weitere Anpflanzgebote für Sträucher und Hecken sollen zur Auflockerung des Plangebietes beitragen. Darüber hinaus sollen die Grundstücke an der Habichtshöhe gegen Einsicht aus den ca. 2 m höher liegenden Grundstücken im westlichen Planbereich geschützt werden.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in reine und allgemeine Wohngebiete wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Die im südlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes vorhandene Bauunternehmung Hinnemann und die Firma Hagedorn sollen zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten ausgelagert werden. Da die Einrichtungen des zivilen Bevölkerungsschutzes bereits seit Jahren auf dem südlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes etabliert sind, ohne das Beschwerden der Bewohner der Häuser an der Habichtshöhe bekannt geworden wären, ist davon auszugehen, daß die Einrichtungen des Zivilschutzes auch in Zukunft so genutzt werden, daß Belästigungen der benachbarten Wohngebiete weitgehend ausgeschlossen sind. Mögliche störende Aktivitäten können aufgrund der Geländesituation in größerer Entfernung zu den Wohngebieten durchführt werden, so daß Konflikte vermeidbar sind.

Bauliche Gestaltung

Das Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung ist vorwiegend gekennzeichnet durch zweigeschossige, verputzte Gebäude mit ziegelgedeckten Sattel- bzw. Walmdächern. Eine Ausnahme bildet das ehemalige, sich nicht in die Umgebung einfügende Kasernengebäude an der Weißenburgstraße.

Die Festsetzungen gem. § 1o3 Landesbauordnung NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Trotz der Vielfalt der Giebel bei den Hausgruppen an der Weißenburgstraße ist grundsätzlich ein durchgehender First parallel zur Straße ablesbar. Anbauten an vorhandene Gebäude sollen sich dem Bestand in der Höhenlage und der Dachneigung angleichen, um den harmonischen Gesamteindruck nicht zu stören.

...

Die Dachneigungen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Dachgauben und -einschnitte bieten die Möglichkeit besserer Ausnutzung und Belichtung des Dachraumes. Um jedoch die klare Ablesbarkeit der Dachform zu wahren, werden sie als untergeordnete Bauteile auf max. 2/3 der Trauflänge beschränkt.

Einheitliches Material und Farbe der Außenwände vermögen Gebäude unterschiedlichen Alters und Formen formal zu einer siedlungsbestimmenden Einheit zu verschmelzen.

Der Anregung, die zulässige Firsthöhe für die geplanten Wohngebäude südlich der Grundstücke Heimstättenweg 1 - 27 zu reduzieren, wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sowie der derzeitigen Situation nicht gefolgt.

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 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 1.o4o.ooo DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt.

Die vorgenannten Kosten sind im Finanz- und Investitionsplan 1983 - 1987 mit 5o.ooo DM teilweise veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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. 3o4 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.09.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3o4: Weißenburg-straße/Heimstättenweg.

Münster, 16. OKT. 1984

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister