Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 97/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XVI (Neufassung): Rektoratsweg/Gasselstiege (Änderungsbereiche 1 und 3 bis 7)

Der Bebauungsplan Nr. 106 XVI (Neufassung) stellt die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Erschließung der Grundstücke beiderseits der Westhoffstraße zwischen Rektoratsweg und Kinderbachtal dar.

Die Bebauung dieses Bereiches ist zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des Bebauungsplanes realisiert worden. Aufgrund eingetretener Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und des Bedarfes an Kindergärten sowie der Berücksichtigung berechtigter Wünsche einiger Grundstückseigentümer wird der Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen geändert.

Diese Änderungen haben das Ziel, unter anderem durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise, den geänderten Ansprüchen evtl. Bauwilliger Rechnung zu tragen, um in diesem Gebiet die Bebauung zum Abschluß zu bringen. Ferner trägt die Änderung dem geänderten Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf - Kindergarten - im Stadtteil Kinderhaus Rechnung. Dieser Bereich soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit in das benachbarte Kinderbachtal einbezogen werden.

Das Änderungsverfahren für die Änderungsbereiche 2 und 8 wird zunächst zurückgestellt. Für diese Bereiche soll die Bebauungsplanänderung fortgeführt werden, sobald die Art der Bebauung geklärt ist, bzw. die Untersuchungsergebnisse zu den vorhandenen Altlasten südlich der Straße Im Moorhock vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 106 XVI (Neufassung) wird im einzelnen wie folgt geändert:

Änderungsbereich 1:

(nördlicher Planbereich, westlich Althausweg)

Das bisherige Planungsrecht sieht in diesem Bereich zwei- bis sechsgeschossige Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlagen vor.

...

Aufgrund des in Kinderhaus herrschenden Überangebotes an Geschoßwohnungsbau sehen die geänderten Festsetzungen eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen in Anlehnung an die nördlich und östlich vorhandene Bebauung vor. Dadurch wird eine Verwertung der Grundstücke entsprechend den heutigen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes ermöglicht. Die festgesetzte Firstrichtung läßt sowohl eine giebel- als auch traufenständige Bebauung (blockweise einheitlich) zu, so daß auch Sonnenkollektoren nach Süden möglich sind.

Die innere Erschließung erfolgt vom Althausweg über private Wegeflächen, die im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt sind. Die Anbindung der Erschließungsstraßen an den Althausweg bzw. an die Verbindung Althausweg/Mehringweg stellt für die vorhandene, östlich angrenzende Bebauung keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Da die Bebauungsdichte in diesem Bereich gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wesentlich reduziert wird und da nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unmittelbar westlich des Verbindungsweges ein Parkplatz mit 70 Stellplätzen vorgesehen war, wird sich die Lärmbelästigung für die benachbarte Wohnbebauung durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verringern.

Die am Althausweg vorhandene Trafostation wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festgesetzt.

Änderungsbereich 3:

(nördlich Westhoffstraße/Althausweg 55/61)

Im Bebauungsplan Nr. 106 XVI (Neufassung) ist entlang der Westhoffstraße eine ca. 2 Meter breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser schmale Grundstücksstreifen soll den angrenzenden Baugrundstücken als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen werden. Dadurch wird dem Antrag der Grundstückseigentümer, die relativ kleinen Gärten zu erweitern, entsprochen.

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW wurden nach der Offenlegung des Änderungsentwurfes dahingehend ergänzt, daß in Gebieten mit Atrium-Bauweise Dächer bis maximal 20° Neigung als Ausnahme zugelassen werden können.

Änderungsbereich 4:

(südlich Westhoffstraße/Kinderbachtal)

In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - vor.

...

Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist für den bereich östlich des Kinderbachtales durch die Kindergärten am Rektoratsweg und südlich der Kristiansandstraße abgedeckt. Da in Kinderhaus insgesamt jedoch ein Mehrbedarf festzustellen ist, errichtet die Stadt z. Z. einen weiteren Kindergarten am Idenbrockweg, wodurch auch langfristig ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen sichergestellt werden kann, ohne daß der in diesem Änderungsbereich bislang vorgesehene Kindergarten gebaut werden müßte.

Diese Fläche soll von Bebauung freigehalten und dem benachbarten Kinderbachtal als öffentliche Grünfläche zugeschlagen werden.

Änderungsbereiche 5 und 6:

(südlich der Westhoffstraße/Im Moorhock)

Die noch unbebauten Grundstücke in diesen Bereichen sind für eine Bebauung mit Atriumhäusern vorgesehen. Um auch diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, setzt der geänderte Bebauungsplan entsprechend den geänderten Bedürfnissen und dem Antrag des Grundstückseigentümers eine Reihenhausbebauung fest. Der Charakter einer Einfamilienhausbebauung wird erhalten, indem je Wohnhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist über private Wegeflächen vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den neu ausgewiesenen Garagenhöfen vorgesehen. Um auf der Westseite der geplanten drei Hausgruppen jeweils auch einen Garagenhof mit vier Garagen errichten zu können, wurde die Fläche für die Errichtung von Garagen geringfügig aufgeweitet.

Für die Öffentlichkeit wird auf einer privaten Wegefläche ein Gehrecht festgesetzt, um eine kurze fußläufige Verbindung zwischen der Straße Im Moorhock und der Westhoffstraße zu schaffen.

Änderungsbereich 7:

(Im Moorhock/ am Kinderbachtal)

Das bisherige Planungsrecht weist einen Teil des damaligen Anwesens "Gasselstiege 276" als öffentliche Grünfläche (Kinderbachtal) aus. Die östliche Grenze der Grünfläche orientierte sich an den damals vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen auf dem Anwesen "Gasselstiege 276" und nahm somit keinen gradlinien Verlauf. Eine ca. 300 qm große, in das Anwesen hineinragende Teilfläche der öffentlichen Grünfläche wird für die Gestaltung des Kinderbachtales nicht benötigt und soll durch den geänderten Bebauungsplan dem Anwesen zugeschlagen werden. Dadurch ergibt sich eine durchlaufende gerade Grenze des Grünzuges Kinderbachtal.

...

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche ist durch das Planzeichen Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - der Standort des Kindergartens gekennzeichnet.

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird aufgrund der konkretisierten Planung die Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche und der Grünfläche des Kinderbachtales verschoben und auf einen Kindergarten südlich der Westhoffstraße verzichtet. Die Änderungsbereiche 1 und 3 bis 7 wurden insofern gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen im Änderungsbereich 8 (südlich der Straße Im Moorhock) werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die 41. Änderung - Teilbereich B - im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geringfügig geändert. Für den Bereich Im Moorhock sollen die Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden, sobald die Untersuchungsergebnisse zu den vorhandenen Altlasten in diesem Bereich vorliegen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche, die bisher für eine Bebauung vorgesehen war, in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Ferner werden die überbaubaren Grundstücksflächen tlw. reduziert neu festgesetzt. Auch wird durch textliche Festsetzungen der Grad der Befestigung des Bodens durch Zugangswege und Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Sitzplätze und Terrassen auf 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen begrenzt.

Durch diese Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad des Baugebietes verringert, was zu einer Verbesserung der Umweltsituation gegenüber den bisherigen Festsetzungen führt.

Nähere Einzelheiten der Bebauungsplanänderungen sind aus der Darstellung in den Beiblättern Nr. 1 bis 3 zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XVI (Neufassung) ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Bebauungsplanänderung soll längerfristig verwirklicht werden. Durch die Herstellung der öffentlichen Grünfläche entstehen der Stadt Münster Kosten in Höhe von ca. 72 000 DM, die im Finanz- und Investitionsplan 1987 - 1991 noch nicht enthalten sind.

Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

...

165

Durchführungsmaßnahmen

Die für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen stehen bereits im städtischen Eigentum. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden somit nicht erforderlich.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 XVI (Neufassung) bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 20.04.1988 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XVI (Neufassung): Rektoratsweg/ Gasselstiege (Änderungsbereiche 1 und 3 bis 7)

Münster, den 21.06.1988

RAT DER STADT MÜNSTER

wenhöven
bürgermeister