B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 - Kinderhaus - (Teilabschnitt XVI -) - Rektoratsweg / Gasselstiege (Neufassung) - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 106 - Kinderhaus - (Teilabschnitt XVI) - Rektoratsweg / Gasselstiege (Neufassung) - wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 06. 1960 (BGBl. I S. 341) nach Maßgabe des am 16. 04. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster und der seit dem 02. 10. 1970 / 28. 01. 1972 rechtsverbindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Er erstreckt sich auf das Gebiet der geplanten Straßen Althausweg, Westhoffstraße, Im Moorhock zwischen dem Rektoratsweg, der Gasselstiege und dem Kinderbach. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 93 Flurstücke 76; 78; 109; 200; 223; 224; 228; 276; 328; die Flurstücke 152 und 229 mit Ausnahme der Teilflächen, die zwischen den Westgrenzen der Grundstücke Rektoratsweg 77, 79 und dem in Nordsüdrichtung verlaufenden geplanten Fußweg liegen. Die westlichen Teile der Flurstücke 81; 84; 88; 89; 106; 107; 108; 110; 226; 227; 277; 329, begrenzt durch die in den Bebauungsplänen Nr. 106 III und 106 XI festgelegte westliche Straßenbegrenzungslinie des Rektoratsweges, sowie der nördliche Teil des Flurstücks 199, begrenzt durch die neu festgesetzte Plangebietsbegrenzung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der aus 3 Einzelblättern besteht, sind durch einen grauen Farbstreifen mit Änderungen in violett im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze sind in dem am 16. 04. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplan (Leitplan) der Stadt Münster und in der seit dem 02. 10. 1970 / 28. 01. 1972 rechtsverbindlichen Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplanes sowie in den zugehörigen Erläuterungen enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 106 - Rektoratsweg / Gasselstiege - Neufassung - soll als Teilabschnitt XVI des Gesamtbebauungsplanes Kinderhaus zur Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung des vorstehend näher bezeichneten Gebietes im südlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung am Mehringweg dienen.

Hierzu ist vorgesehen, für das bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebiet von ca. 19,14 ha Größe WR-Baugebiete (reine Wohngebiete) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung und WA-Baugebiete (allgemeine Wohngebiete) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung für eine 1- bis 6-geschossige Bebauung mit ca. 550 Wohnungseinheiten auszuweisen, wobei ca. 11,98 ha auf Bauland, ca. 0,26 ha auf Gemeinbedarfsflächen und ca. 6,90 ha auf Gemeingebrauchsflächen (Straßen, Wege, Plätze, öffentliches Grün) entfallen.

Die vorgesehene Bebauung ist vielfältig gegliedert. Während im südlichen und nordöstlichen Bereich eine 1- bis 2-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll in den übrigen Bereichen bis zu 6-geschossige Gebäudegruppen mit zwischengelagerten 1- und 2-geschossigen Bereichen untergebracht werden. Im Westbereich des Bebauungsplanes ist unterhalb der geplanten Westhoffstraße (Südspange) eine Fläche von ca. 0,26 ha als Baugrundstück für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung erhobener Bedenken und Anregungen wurde der Bereich des Baugebietes C im Nordosten des Plangebietes (Rektoratsweg 75 a bis 79) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, um für diesen Bereich eine Überarbeitung vornehmen zu können, mit der Zielrichtung, eine 2-geschossige Bebauung am Rektoratsweg und eine 1-geschossige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Plangebietes erfolgt über den Rektoratsweg, sowie über die geplanten Straßen Althausweg und Im Moorhock, die vom Rektoratsweg nach Westen abzweigend ringförmig das Gelände durchlaufen. Der Ausbau des Rektoratsweges erfolgt auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 106 II und 106 XI. Die weitere Erschließung des Gebietes erfolgt über ein in Nordsüdrichtung verlaufendes öffentliches Wege- und Fußwegenetz, sowie über private Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Das Bebauungsplangebiet wird in Ostwestrichtung durch die von der Grevener Straße nach Westen in Höhe des Katharinenklosters abzweigende südliche Haupterschließungsstraße für das Baugebiet Kinderhaus ("Südspange") - Westhoffstraße - durchschnitten. Diese Hauptverkehrsstraße wird entsprechend der Ausweisung im Plan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Grevener Straße abzweigend, den Rektoratsweg und das Kinderbachtal kreuzend nach Westen ihre Fortsetzung bis an das weiter westlich geplante Haupterschließungsnetz finden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes Standorte für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, die es ermöglichen, pro Wohnungseinheit 1 Pkw-Einstellplatz anzulegen. Außerdem sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes Park- und Haltebuchten vorgesehen. Zur Sicherung der Energieversorgung sind Standorte für Trafostationen im Plan nachgewiesen.

Zur Auflockerung der Bebauung des Gebietes sind private und öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Spielplätze im Westen und inmitten der Baugebiete ausgewiesen. Zu deren Ausgestaltung sowie zur Erhaltung des vorhandenen Bewuchses sind im Bebauungsplan durch Darstellung und Text besondere Festsetzungen getroffen worden. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum Eingrünungsbereiche festgelegt. Im Westen des Plangebietes sind weite Bereiche der Kinderbachniederung und angelagerte Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die späterhin einen Bestandteil des in Nordsüdrichtung verlaufenden Grünzuges Kinderbach bilden werden. Die geplante Neuführung des Kinderbaches wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; ebenso das derzeitige gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Kinderbaches. Das für die Verlegung und den Ausbau des Kinderbaches erforderliche Planfeststellungsverfahren nach den Bestimmungen des Landeswassergesetzes ist bereits eingeleitet.

Weitere Einzelheiten der Planung ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

B. Durchführungsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan Nr. 106 - Teilabschnitt XVI - erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet Kinderhaus. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Bodenordnung (Umlegung) nach den §§ 45 ff. BBauG vorgesehen.

Anlage und Ausbau der Straßen sowie Ausbau der öffentlichen Grünflächen sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes und des Aufwandes zur Herrichtung der öffentlichen Grünflächen. Die noch aufzuwendenden Erschließungskosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 3,605 Mill. DM geschätzt, wovon schätzungsweise 0,94 Mill. DM für die öffentlichen Grünflächen, ca. 2,285 Mill. DM für den Straßenbau und ca. 0,38 Mill. DM für den Kanalbau noch aufzuwenden sind. Die für das Brückenbauwerk über den Kinderbach im Verlauf der Westhoffstraße aufzuwendenden Kosten sind im vorbenannten Betrag nicht enthalten.

Die vorbenannten Beträge werden teilweise als Anliegerleistungen bzw. als Kanalanschlußbeiträge im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bzw. durch Zuschüsse von Seiten Dritter der Stadt Münster ersetzt werden.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01. 06. 1977 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 - Kinderhaus - (Teilabschnitt XVI) -Rektoratsweg/Gasselstiege- (Neufassung) -.

Münster, den 7. Juni 1977

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister

~~Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Be~~
bauungsplan ist ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 47 vom 23.12.1977
in der Zeit vom [illegible] bis 31.01.1978 öffentlich ausgelegen.
Münster (Westf.), den 22.02.1978

(Ing. [illegible] Dr.-Ing. Bockhorn)
Stadt. Vermessungsamtsrat