B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXI (Neufassung): Eimermacherweg/Hasenbusch

Der seit dem 15.o6.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1o6 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXI (Neufassung) wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich Eimermacherweg/Hasenbusch aufgestellt und setzt nördlich der Fernholzstraße eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - und eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 XXI (Neufassung) weist anstelle der Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - ein reines Wohngebiet für eine eingeschossige Reihenhausbebauung aus. Darüber hinaus soll die öffentliche Grünfläche geringfügig vergrößert werden, damit neben dem schon vorgesehenen Spielplatz (Spielbereich B) eine weitere Spielplatzfläche (Spielbereich A) mit einer Größe von ca. 1.6oo m² sowie ein Ballspielplatz erstellt werden können.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist im Westen des Stadtteils Kinderhaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz dargestellt, deren Abgrenzung nicht insgesamt mit den im geänderten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen übereinstimmt.

Da der Flächennutzungsplan gem. § 5 (1) BBauG die Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes nur geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und diesem nicht entgegenstehen, ist die Bebauungsplanänderung gem. § 8 (2) BBauG insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht im Einzelnen die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, anstelle des bisher vorgesehenen Kindergartens nördlich der Fernholzstraße, vor. Nach den vorliegenden gesicherten Erkenntnissen und der sich abzeichnenden Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Kinderhaus ist ein Kindergarten an der bisher vorgesehenen Stelle nicht mehr zusätzlich erforderlich. Durch die vorhandenen Kindergartenplätze kann der zu erwartende Bedarf abgedeckt werden. Die 2. Änderung sieht deshalb im östlichen Bereich des reinen Wohngebietes eine eingeschossige Reihenhausbebauung mit der Dachneigung $48^{o} \pm 3^{o}$ vor. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des Grundstücks ist aufgrund der westlich vorhandenen Waldfläche erforderlich. Dadurch werden nachbarliche Interessen nicht mehr als bei der bisherigen Festsetzung berührt, denn auch bei der Errichtung eines Kindergartengebäudes hätte ein Abstand zum Wald von ca. 25 m eingehalten werden müssen, darüber hinaus hätte sich die Bebauung unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird hierbei unterschritten ausgewiesen. Um die Bebauung mit Ein-

...

oder Zweifamilienhäusern dem Gebietscharakter entsprechend sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen.

Aufgrund der bereits im Rahmen der Bürgeranhörung geäußerten Bedenken ist die überbaubare Grundstücksfläche südwestlich einer bereits vorhandenen Wohnbebauung - Eimermacherweg 164 - als eingeschossige Flachdachbebauung festgesetzt; erst daran anschließend, in einem Abstand von 6,5 m zur Grundstücksgrenze, wird eine Bebauung mit Satteldächern mit einer Firsthöhe von max. 1o m ermöglicht, um sicherzustellen, daß durch hohe bauliche Anlagen hervorgerufene, unzumutbare Einwirkungen auf das nördliche Nachbargrundstück ausgeschlossen sind.

Weitere Einschränkungen hätte die Nutzbarkeit des Baugrundstückes sehr stark eingeschränkt und erscheinen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht vertretbar.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch eine private Wegefläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) sichergestellt. Entsprechend dem Bedarf werden östlich daran angrenzend Garagen und Stellplatzflächen ausgewiesen. Um die benachbarten Grundstücke nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, ist zu den nördlich angrenzenden Grundstücken ein Abstand von ca. 14 m eingehalten, und gegenüber den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken zur Abgrenzung und zur Gestaltung der Stellplatzflächen ein Pflanzgebot festgesetzt worden.

Die 2. Änderung betrifft ferner die schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1o6 Teilabschnitt XXI (Neufassung) an der Fernholzstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz -. Eine Überprüfung der lt. Grünordnung vorgesehenen Kinderspielplätze im Ortsteil Kinderhaus hat ergeben, daß eine bisher im Hasenbusch vorgesehene Spielplatzfläche teilweise innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Fernholzstraße untergebracht werden sollte. Diese Maßnahme hat das Ziel, die Zuordnung der Spielflächen zu den angrenzenden Wohngebieten zu verbessern. Der geänderte Bebauungsplan setzt deshalb innerhalb der öffentlichen Grünfläche, neben dem bereits vorgesehenen Spielbereich B einen Spielbereich A sowie einen Ballspielplatz, entsprechend dem Bedarf fest.

Die Verträglichkeit der Nutzung Ballspielplatz zu der benachbarten Wohnnutzung ist durch die relativ große Entfernung zu den Wohnhäusern sowie durch die vorgesehene Detailplanung der öffentlichen Grünfläche sichergestellt. Die durch den geplanten Ballspielplatz auf die benachbarten Grundstücke einwirkenden Geräuschimmissionen wurden durch eine lärmtechnische Untersuchung überprüft. Bei Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte für reine und allgemeine Wohngebiete von 5o bzw. 55 dB (A) - Tagwerte - und einer max. Nutzungsdauer von ca. 6 Std. werden die Richtpegel am Haus Fernholzstraße 97 um o,9 dB (A) überschritten. Die Einhaltung des Richtpegels von 5o dB (A) ist ohne Änderung der vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplanes durch eine geringfügige Verschiebung des Ballspielplatzes nach Norden möglich.

...

Im Falle des Grundstückes Gasselstiege 492 a wird der Richtpegel eines reinen Wohngebietes und für das Grundstück Gasselstiege 466 der eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Der Grenzwert eines allgemeinen Wohngebietes wurde hier zugrundegelegt, da das Grundstück im Außenbereich liegt, für den nicht die gleichen Schutzansprüche gelten, wie für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Unzumutbare Geräuschimmissionen treten somit in keinem Falle auf.

Es ist beabsichtigt, durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, durch Geländemodellierung, sowie durch das Anlegen von Fußwegen die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sicherzustellen.

Im Rahmen der Detailplanung für den Ballspielplatz und für die Kinderspielplätze werden zudem Sicherungszäune im erforderlichen Rahmen errichtet.

Nähere Einzelheiten sind aus der im Bebauungsplan in brauner Farbe dargestellten 2. Änderung ersichtlich.

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 1o6 XXI (Neufassung) ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden z.Z. auf ca. 126.ooo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 XXI (Neufassung) nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Die betroffenen Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Stadt Münster, bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

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

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 13.o2.1985 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o6 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXI (Neufassung): Eimermacherweg/ Hasenbusch.

Münster, den 19.03.1985

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister