B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII: östlich des Idenbrockweges

Der seit dem 15.02.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII: östlich des Idenbrockweges wurde zur planungsrechtlichen Sicherung, der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke zwischen den Straßen Idenbrockweg, Westhoffstraße, Wilkinghege und Gasselstiege aufgestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen teilweise den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern sowie einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan in zwei Teilbereichen wie folgt geändert:

1. Teilbereich Grotemeyerstraße/Ohmweg

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Errichtung von zweigeschossigen Hausgruppen mit Satteldach bzw. eingeschossigen Gartenhofhäusern mit Flachdach vor.

Entsprechend dem Bedarf werden in diesem Bereich durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von I- und II-geschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen mit geneigtem Dach geschaffen. Durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung einer abgesenkten und begrünten Tiefgarage zwischen der geplanten zweigeschossigen Bebauung wird die Symmetrie des angrenzenden teilweise viergeschossigen Mehrfamilienhauses aufgenommen und eine optische Aufweitung des räumlichen Mittelpunktes erreicht.

2. Teilbereich Guerickeweg/Kirchhoffweg/Helmholtzweg

Der Bebauungsplan Nr. 106 XXVII setzt im Bereich Helmholtzweg eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - fest.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird diese Fläche in den Bereich Idenbrockweg/Guerickeweg/Kirchhoffweg verlegt und vergrößert. Unter Berücksichtigung des Bedarfs sowie unter Beachtung der Aufgabe des bislang vorgesehenen Kindergartenstandortes an der Fernholzstraße wird hierdurch die Errichtung eines zentral gelegenen Kindergartens planungsrechtlich ermöglicht. Diese neu festgesetzte Fläche für den

...

Gemeinbedarf erlaubt zudem, die später evtl. notwendige Erweiterung des hier zunächst vorgesehenen Zwei-Gruppen-Kindergartens.

Der Bebauungsplan sieht in den reinen und allgemeinen Wohngebieten im Bereich Kirchhoffweg/Helmholtzweg die Errichtung von I- und II-geschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von Gartenhofhäusern vor, die überwiegend mit Flachdächern errichtet werden sollen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII werden in diesem Bereich unter Berücksichtigung der geänderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie der Lärmbelastungen teilweise Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen dahingehend geändert, daß nun in diesem Bereich ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern errichtet werden können.

Die zwingende Festsetzung, daß im WA-Gebiet im Bereich Helmholtzweg/Wilkinghege eine Ladengruppe errichtet werden muß, wird unter Berücksichtigung der peripheren Lage und den damit verbundenen, möglichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten gestrichen. Läden, die der Versorgung dieses Bereiches dienen, sind in diesem Bereich aufgrund der gesetzlichen Grundlagen jedoch auch weiterhin zulässig. Da die zwingende Festsetzung einer Ladengruppe aufgegeben wird, wird auch auf die bislang ausgewiesene platzartige Aufweitung des Gehweges in diesem Bereich verzichtet.

Die bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden aufgrund der teilweise geänderten städtebaulichen Konzeption, nur soweit erforderlich, geändert bzw. ergänzt. Um auf der Südseite des Guerickeweges vor dem Zugang des geplanten Kindergartens einen 2 m breiten öffentlichen Gehweg ausbauen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche des Guerickeweges um 1,5 m nach Süden aufgeweitet.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude im Bereich Grotemeyerstraße/Westhoffstraße und Wilkinghege die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aus diesen Gründen sind in den gekennzeichneten Bereichen für Schlafräume nur ausnahmsweise Fenster zulässig, wenn sie mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen sind.

...

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Mischung von individuell gestalteten Wohngebäuden angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild der Siedlung beitragen sollen.

Der durch die gestalterischen Festsetzungen angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich, weil unterschiedliche Formen und Baustoffe das vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung stören würden. Je größer das Maß der Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Drempelhöhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Die für den Änderungsbereich betroffenen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Baustoffe und Formen, die zu einem nicht vertretbaren Erscheinungsbild führen könnten, verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingliederung der geplanten Wohngebiete in die Umgebung ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher gewährleistet. Durch die festgesetzte aufgelockerte Wohnbebauung ist ein harmonischer Übergang zur südwestlich angrenzenden freien Landschaft mit ihrem natürlichen Erholungswert gegeben.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes aus den vorgenannten Gründen nicht nachteilig auf die Umwelt auswirken wird.

Nähere Einzelheiten der Bebauungsplanänderung sind aus der Darstellung im Beiblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVII ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 270 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zu einem Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

...

Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

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 nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der öffentlichen Straße soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch 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 XXVII: östlich des Idenbrockweges.

Münster, den 21.04.1988

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Twenhöven
Oberbürgermeister