Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 403/89 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII:
östlich des Idenbrockweges

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

Entsprechend dem Bedarf und zur Verbesserung des städtebaulichen Situation soll der Bebauungsplan im Bereich südöstlich des Guerickeweges geändert werden.

1. Planungsziele

Unter Berücksichtigung der geänderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und entsprechend dem Wunsch der Grundstückseigentümer soll der Bebauungsplan im bislang nicht bebauten Bereich südöstlich des Guerickeweges geändert werden. Anstelle des bislang möglichen Geschoßwohnungsbaues mit bis zu 5 Vollgeschossen soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von I-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern bzw. II-geschossigen Hausgruppen geschaffen werden.

2. Planungsinhalt

Bauliche Anlagen

Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes für I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser bzw. II-geschossige Hausgruppen wird eine stadtplanerisch erwünschte Anpassung an die Gestaltung der anschließenden Wohngebiete, insbesondere im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII erreicht. Durch die Festsetzung von Satteldächern und gleichen Merkmalen für die Baukörpergestaltung wird dieses Anliegen unterstützt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind parallel zu den vorhandenen Wallhecken angeordnet, so daß eine Südwestausrichtung der Wohngärten ermöglicht wird.

Durch die textliche Festsetzung, daß im Änderungsbereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, wird der angestrebte Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

...

Erschließung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVII festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen reichen südöstlich des Wendehammers des Guerickeweges nicht für die Erschließung des umgeplanten Baugebietes aus. Neben einer teilweisen Erweiterung der Ausbaubreite ist zur Sicherstellung der Erschließung eine zusätzliche öffentliche Verkehrsspange zwischen Guerickeweg und Kirchhoffweg erforderlich. Die Aufweitung des Verkehrsraumes in der Mitte der Verkehrsspange soll einerseits den Raum zwischen der Bebauung öffnen, andererseits ist die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen in begrenztem Umfang sinnvoll, da die Ausbaubreiten der Verkehrsflächen ein Abstellen von Fahrzeugen kaum ermöglichen. Die Eingrünung des Platzes beschränkt nicht nur den Blick auf parkende Fahrzeuge, sondern sie grenzt den öffentlichen Raum zu den privaten Flächen ab. Soweit erforderlich, werden die Baugrundstücke durch GFL-Flächen erschlossen. Zwischen dem nordwestlich gelegenen Fußweg entlang des Kindergartengrundstücks und der geplanten Verkehrsspange entsteht somit ein privater Weg, der die Anfahrt von Feuerwehr und Müllfahrzeugen erleichtert.

Immissionsschutz

Die Wohnbauflächen sind aufgrund der Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen und durch den vorgelagerten Lärmschutzwall nicht von Verkehrslärm betroffenen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen für den Änderungsbereich sollen neben den Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung auch stadtgestalterisch verbindende Elemente definieren, die in diesem Fall einem Wohnbereich einen gebietstypischen Charakter verleihen, ohne individuelle Gestaltungsmöglichkeiten des Einzelnen zu sehr einzuschränken. Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Begrünung prägen in einem räumlich überschaubaren Bereich wesentlich ein harmonisches Siedlungsbild.

Insbesondere die Höhenlage und das Verhältnis zwischen Wand- und Dachfläche bestimmen die Proportionen von Gebäuden entlang eines Straßenzuges. Durch einheitliche Festsetzung von Satteldächern wird trotz unterschiedlicher Dachneigungen ein harmonischer Gesamteindruck erzeugt.

Die Stellung von Gebäuden kann für einen Straßenzug oder die Bildung städtebaulicher Räume von entscheidender Bedeutung sein. Ein ungeordnetes Nebeneinander von trauf- und giebelständigen Häusern wirkt sich negativ auf eine

...

gestalterisch harmonische Abfolge von Hausgruppen bzw. einander relativ nah zugeordneter Einzel- und Doppelhäuser aus. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dominiert das Dach des Hauptbaukörpers, abweichende Firstrichtungen für untergeordnete Anbauten sind möglich.

Dachaufbauten können die geschlossene Wirkung der Dachflächen auflösen; problematisch sind sie insbesondere bei flachgeneigten Dächern, da durch Gauben die Dominanz der Hauptdachflächen eingebüßt wird. Im Falle einer Neigung über 45° und bei Beschränkung der Längenausbildung sind Ausbauten gestalterisch vertretbar. Innerhalb einer Baugruppe stellen gleiche Höhenlage, Farbe und Material von Wand bzw. Dach auch bei abweichenden Details verbindende Gestaltungselemente dar.

Die Verwendung gebietstypischer Ziegel in rotem Grundton unterstreicht die Einbindung in die Umgebung und berücksichtigt darüber hinaus Voraussetzungen für energie- und kostensparendes Bauen. Sofern statt vorgesehener Garagen offene Stellplätze (Carports) gewünscht werden, können diese genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, daß durch Eingrünung und Überdachung (z. B. Pergola) der Einblick auf das abgestellte Fahrzeug weitgehend verhindert wird.

Werden Garagen bzw. Nebenanlagen nicht mit direktem Anschluß an das Gebäude erstellt, sollen sie durch eine festgesetzte Flachdachausbildung als Baukörper niedrig und damit untergeordnet erscheinen.

Die Abgrenzung von Grundstücken zur Straße oder untereinander soll durch Beschränkung der Höhe der Einfriedigungen visuell die zusammenhängenden Freiflächen einer Baugruppe erhalten. Natürliche Materialien, wie Holz und Pflanzen verhindern eine zu starke architektonische Prägung der Grünflächen. Zur Abschirmung der Wohnterrassen gegen direkten Einblick von den Nachbargrundstücken sind in Anlehnung an das Material des Gebäudes Ziegelmauerwerk bzw. mit Bezug auf die Gartengestaltung Holz-Elemente als Sichtschutz bis 2,20 m Höhe zulässig.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die dem Änderungsbereich benachbarten Wallhecken werden durch entsprechende Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen geschützt.

Durch die Festsetzung wasserdurchläßiger Oberflächen bzw. breiter Fugen bei Befestigung von Grundstückszugängen und -zufahrten soll eine Versiegelung des Bodens über das notwendige Maß hinaus verhindert werden. Die Verwendung von Rasengittersteinen kann dabei zu einer stärkeren Durchgrünung der Vorgärten beitragen. Die Belange des Umweltschutzes werden unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht negativ betroffen.

...

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII ersichtlich.

3. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden zur Zeit auf ca. 200.000,-- DM geschätzt. Sie werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 bereits veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

4. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung dient als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.1989 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII: östlich des Idenbrockweges.

Münster, 21.12.1989

Dr. Tüenhöven
Oberbürgermeister