B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus)
Teilabschnitt XXVII - östlich Idenbrock-
weg - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII - östlich Idenbrockweg - wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) nach Maßgabe des am 16. 04. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) und der seit dem 02. 10. 1970 rechtsverbindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der vom Rat der Stadt Münster am abschließend beschlossenen 62. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 106 XXVII erstreckt sich auf den Bereich östlich des Idenbrockweges.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 76 Flurstücke 3; 4; nördliche Teile der Flurstücke 19, 20 und 25;

Flur 77 Teilbereich des Flurstücks 11; 12; Teilbereiche der Flurstücke 13, 135, 136 und 137 begrenzt durch die neue Straßenbegrenzungslinie; 38;

Flur 86 südwestlicher Teilbereich des Flurstücks 53;

Flur 91 Flurstück 1; westlicher Teilbereich des Flurstücks 436;

Flur 92 nordwestliche Teilbereiche der Flurstücke 2, 8, 11, 14, 15 und 16.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 106 XXVII - östlich Idenbrockweg - soll als Teilabschnitt des Gesamtbebauungsplanes Kinderhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung für das vorstehend näher bezeichnete Gebiet schaffen.

Die verkehrliche Erschließung der neu ausgewiesenen Baugebiete ist durch Stichstraßen - ausgehend vom Idenbrockweg bzw. von der neuen Verkehrsspange zwischen der Westhoffstraße und der Gasselstiege - vorgesehen. Die Stichstraßen sind durch öffentliche Fußwege untereinander verbunden. Für eine weitergehende Erschließung der Wohnbereiche sind - soweit erforderlich - zusätzliche private Wegeflächen vorgesehen. Der im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes erfolgten Anregung, die Verkehrsflächen im Bereich Wilkinghege 102/104 nach Süden bzw. Nordosten zu verschieben, wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht gefolgt, da eine solche Verschiebung eine Inanspruchnahme von Waldflächen und die Beseitigung von Baumreihen und Wallhecken zur Folge hätte. Die öffentlichen Belange zur Erhaltung eines wertvollen Baumbestandes und zur sinnvollen Abgrenzung des Stadtteils Kinderhaus sind gegenüber den privaten Belangen als gewichtiger anzusehen.

Die Baugebiete sind als reine bzw. Allgemeine Wohngebiete für eine I- bis VI-geschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl für die einzelnen Baugebiete zwischen 0,2 und 0,9 festgesetzt worden. Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind zur Deckung des Mietwohnungsbedarfs überbaubare Grundstücksflächen für eine gegliederte III- bis VI-geschossige Bebauung ausgewiesen. Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen für die III- bis VI-geschossige Bebauung in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume ist eine Beeinträchtigung des Wohnwertes - z. B. Sicht, Besonnung - der benachbarten I- und II-geschossigen Wohngebiete ausgeschlossen. Der Abstand zwischen den mehrgeschossigen Baukörpern und den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen I- und II-geschossigen Baukörpern trägt diesen Gesichtspunkten ebenfalls Rechnung. Die Ausweisung von Eigenheimgrundstücken und den mehrgeschossigen Mietwohngrundstücken berücksichtigt die allgemeine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unter Beachtung einer städtebaulich gewünschten Mischung beider Wohnformen. Im südöstlichen Planbereich ist im Anschluß an eine Ladengruppe eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen. In Nachbarschaft zur Westhoffstraße als auch im Südostbereich sind die Baugrundstücke besonders angesprochen, bei denen im Rahmen der Bebauung Schallschutzvorkehrungen mit vorzusehen sind.

Örtlich vorhandene Baumgruppen wie auch Wallhecken sind - soweit möglich - als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus soll im Ostbereich des Bebauungsplanes eine größere, öffentliche Grünfläche zwischen den Baubereichen und der Westhoffstraße bzw. der neuen Verkehrsanbindung Gasselstiege/Westhoffstraße angelegt werden.

Zur Sicherung der Energieversorgung sind innerhalb des Plangebietes für Umvormerstationen zwei Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B. Durchführungsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan Nr. 106 XXVII erfaßten Grundstücke liegen mit Ausnahme der Grundstücke im südlichen Planbereich im Umlegungsgebiet Kinderhaus. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff. BBauG eingeleitet.

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 106 XXVII bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen und Kanalbau einschließlich Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit auf ca. 10.830.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05. 09. 1979 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII - östlich Idenbrockweg -.

Münster, den 2. Oktober 1979

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister