B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus)
Teilabschnitt XXVIII: südlich der Westhoffstraße - Teilbereich B -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII - Teilbereich B - erstreckt sich im Stadtteil Kinderhaus auf den Bereich nördlich der Gasselstiege - Gasselstiege 334 -.

Der Teilbereich umfaßt das Grundstück Gemarkung Münster, Flur 92, Flurstück 88 teilweise.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

In der seit dem 11.06.1982 wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Dieser Bereich wird durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft, sowie im nördlichen und östlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII - Teilbereich B - wurde insofern gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII - Teilbereich B - umfaßt den nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilbereich dieses Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 106 XXVIII - Teilbereich B - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Gasselstiege 334 geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan wird die Bauleitplanung im südlichen Bereich des Stadtteils Kinderhaus abgeschlossen.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken und um eine wirtschaftliche Nutzung der im Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII geplanten Erschließung zu gewährleisten, werden im nördlichen und östlichen Planbereich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

...

Durch die textliche Festsetzung, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten eingehalten und im östlichen WA-Gebiet bezüglich der Grundflächenzahl unterschritten.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für den nördlichen und östlichen Bereich über die im Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Hofstelle wird über die südlich angrenzende Gasselstiege verkehrlich erschlossen.

Zur fußläufigen Verbindung zwischen der Gasselstiege und den geplanten Straßen im Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII wird im östlichen Bereich ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Grünflächen

Entlang der Gasselstiege wird zum Schutz der vorhandenen Eichenallee, die in der "ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster" unter Nr. 200 als Naturdenkmal festgesetzt ist, eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist erforderlich, da eine Absicherung der vorhandenen Eichen über eine Festsetzung nach § 9 (1) 25 BBauG nicht in Betracht kommt, weil diese Festsetzungsmöglichkeit wegen ihrer ausschließlich städtebaulichen Zielsetzung sich nicht auf Flächen beziehen kann, für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt ist.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde die öffentliche Grünfläche im Bereich der Hofzufahrt (Gasselstiege 334) reduziert. Der Anregung auf weitergehende Reduzierung wurde zum Schutz der vorhandenen Eichenallee nicht entsprochen.

Sonstige Nutzungen

Die Hofstelle Gasselstiege 334 wird entsprechend dem Bestand und der weiteren geplanten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzgründen ist innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft eine Intensivtierhaltung, die nach der VDI-Richtlinie 3471 (Tierhaltung-Schweine) einen größeren Abstand als 80 m zu Wohngebieten erfordern, nicht zulässig. Durch diese Festsetzung in Verbindung mit den ausgewiesenen WA-Gebieten wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Eigentümers durch diese Auflage ist aufgrund der Besitzverhältnisse und der möglichen finanziellen Aufwendungen nicht zu erkennen.

Der Anregung, den Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Hofstelle (Gasselstiege 334) auf 200 m zu vergrößern, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, die Wohnbauflächen in Kinderhaus zu erweitern, nicht gefolgt.

...

Bauliche Gestaltung

Durch die textlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW soll sichergestellt werden, daß die einzelnen Bauwerke in Material- und Farbgestaltung sowie in der Ausbildung der Dachflächen bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung aus stadtgestalterischen Gründen gemeinsame Gestaltungsmerkmale mit den im Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII möglichen Bauwerke aufweisen.

Die festgesetzten First- und Traufenhöhen sollen aufgrund des möglichen Ausbaues des Dachgeschosses zum Vollgeschoß das Erscheinungsbild eines zweigeschossigen Hauses vermeiden helfen.

Durch die Festsetzung, daß in den WA-Gebieten in den Vorgärten Einfriedigungen nur bis 0,60 m Höhe zulässig sind, wird eine einheitliche Gestaltung als begrünte und zum Straßenraum hin visuell offene Grundstücksfreifläche gewährleiste

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Kanalbau, Straßenbau sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden z. Z. auf ca. 150.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983-1987 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Das durch den Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII - Teilbereich B - erfaßte Grundstück liegt im Umlegungsgebiet Kinderhaus. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG eingeleitet.

Der Ausbau des Weges und 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 Teilabschnitt XXVIII - Teilbereich B - 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.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 01.02.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVIII: südlich der Westhoffstraße - Teilbereich B -

Münster, 8.2.84

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister

DER STADT MÜNSTER