B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVIII: Südlich der Westhoffstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII erstreckt sich im Stadtteil Kinderhaus auf die Grundstücke im Bereich zwischen der geplanten Westhoffstraße (Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVI) und der Gasselstiege westlich des Kinderbaches.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 92 Teile der Flurstücke 2, 7, 8, 11, 14, 15 u. 16.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG)aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münster und dessen 1. Änderung entwickelt.

3. Planungsziele:

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann nur gelingen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an Grundstücken zur Mietwohnungs- bzw. Einfamilienhausbebauung in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes rechtszeitig zur Verfügung gestellt wird.

Der Stadtteil Kinderhaus ist seit Jahren Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Münster. Mit dem Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII wird die Bauleitplanung im südlichen Bereich des Stadtteils abgeschlossen.

Um den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Interessenten zu entsprechen, sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für den Geschoßwohnungsbau als auch für den Einfamilienhausbau geschaffen werden. Der Geschoßwohnungsbau soll hierbei 4 Stockwerke nicht überschreiten und in kleineren überschaubaren Gebäudekomplexen untergebracht werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 106 XXVIII grenzt an die Bebauungspläne Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVII: Östlich Idenbrockweg, Teilabschnitt XXVI: Nördlich Westhoffstraße und Teilabschnitt XVI:

...

Rektoratsweg/Gasselstiege und bildet den Übergang zwischen dem Stadtteil Kinderhaus und der südlich angrenzenden freien Landschaft.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht unter Beachtung der erwarteten Lärmimmissionen von den das Plangebiet im Norden und Westen tangierenden geplanten Haupverkehrsstraßen - Westhoffstraße bzw. Wilkinghege - die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine aufgelockerte II- bis IV-geschossige Mietwohnungsbebauung sowie daran anschließend Gruppen von I-geschossigen Einfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise vorgesehen.

Der Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes an der Gasselstiege wird als MD-Gebiet - Bereich H - ausgewiesen. Aus Immissionsschutzgründen ist in diesem MD-Gebiet eine Intensivtierhaltung, die nach den VDI-Richtlinien 3471 (Tierhaltung - Schweine) einen größeren Abstand als 100 m zu Wohngebieten erfordern, nicht zulässig. Der Überbangsbereich zwischen dem MD-Gebiet - Bereich H - und den WA- und WR-Gebieten wurde als MD-Gebiet zur Errichtung von Wohngebäuden ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen wird sowohl den Belangen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes als auch den Belangen der angrenzenden Wohngebiete in ausreichendem Maße Rechnung getragen, so daß der Anregung bezüglich einer Vergrößerung des Abstandes zwischen der Hofstelle und den Wohngebieten nicht gefolgt wird. Durch die textl. Festsetzung, das Wohngebäude außer in den Bereichen G und H nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten und in mehreren Baugebieten unterschritten. Aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bildung von ca. 90 Wohnungen im Geschoßbau und von ca. 110 Wohnungen im Einfamilienhausbau möglich.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Da das Kath. Gemeindezentrum Kinderhaus im nördlichen Stadtteil liegt, ist für eine zweite kirchliche Einrichtung im nordöstlichen Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Erdgas und Entwässerung) kann aufgrund der vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur in den angrenzenden Baugebieten sichergestellt werden. Zur Energieversorgung sind im östlichen Planbereich 2 Trafostationen ausgewiesen.

...

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die geplante Westhoffstraße und die geplante verlängerte Straße Wilkinghege und das daran anschließende neue Erschließungsnetz.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf die zunächst vorgesehene Verschwenkung der Haupterschließungsstraße nordwestlich der Hofbesitzung Rohkamp, Gasselstiege 334, verzichtet. Die mit der Verschwenkung der Haupterschließungsstraße u. a. beabsichtigte Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit soll bei der neuen Straßenführung durch einen entsprechenden Ausbau der Straße (Einengung) erreicht werden.

Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Fußwegenetz tlw. getrennt vom Fahrverkehr durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Mietwohnungsbebauung Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Öffentliche Parkplätze in einer der aufgelockerten Bebauung entsprechenden Zahl ergänzen die privaten Stellplätze.

Grünflächen

Die Bereiche der Kinderbachtalaue - im östlichen Planbereich -, der ehemaligen Landwehr - im westlichen Planbereich - und der Gasselstiege - im südlichen Planbereich sind in Fortsetzung des Grünsystems des Stadtteils Kinderhaus als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbindungen Parkanlage ausgewiesen. Der Anregung, den im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Waldbestand als Fläche für die Forstwirtschaft auszuweisen und einen großen Abstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten, wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt, da Baum- und Waldbestände innerhalb bebauter Gebiete einen hohen Erholungswert besitzen und wichtige ökologische Funktionen wahrnehmen. Die forstwirtschaftliche Nutzung dieser Baumbestände hat dagegen nur eine untergeordnete Bedeutung. Die vorgesehenen Abstände von 20 m bis 30 m zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Baumbestand werden als ausreichend angesehen. Darüber hinaus ist der Baumbestand im Bereich der ehemaligen Landwehr, der Gasselstiege und der Hofstelle an der Gasselstiege als zu erhalten festgesetzt. Ferner wurden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Der ausgewiesene Spielbereich A im westlichen Bereich dient den Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung im Südwestbereich des Stadtteils. Der Anregung, die öffentliche Grünfläche - Spielplatz (Spielbereich A) - sowie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (verlängerte Straße Wilkinghege) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen und die öffentliche Grünfläche

...

mit der Zweckbindung Spielplatz in einen der angrenzenden Bebauungspläne auszuweisen, wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht gefolgt. Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Münster als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und soll zur verkehrsgerechten Erschließung des Stadtteils Kinderhaus dienen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz (Spielbereich A) soll in Verbindung mit den benachbarten Spielbereichen A die zentrale Versorgung der zugeordneten Wohnbereiche (ca. 1000 m Wegeentfernung) mit entsprechenden öffentlichen Grünflächen sicherstellen. Bei einer anderweitigen Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbindung würde die Erreichbarkeit für Randbereiche der Wohnbebauung eingeschränkt. Gleichzeitig würden sich die Einzugsbereiche benachbarter Spielbereiche A sehr stark überlagern.

Ein weiterer kleiner Spielplatz innerhalb der Wohnbaufläche ergänzt das Spielplatzangebot.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in WR-, WA- und MD-Gebiete wird vorrangig den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Während das MD-Gebiet - Bereich H - in erster Linie den Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes absichert, dient das MD-Gebiet - Bereich E - als Übergang zu den Wohngebieten.

Aufgrund einer Lärmuntersuchung sind entlang der Westhoffstraße die Hausgruppen ausschließlich nach Süden orientiert. Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach Norden sind nur als Ausnahme möglich, wenn Lärmschutzfenster vorgesehen werden. Im westlichen Planbereich bildet die baumbestandene Landwehr und der Abstand der Bebauung zur Lärmquelle einen ausreichenden Lärmschutz.

Sonstige Nutzungen

Der Bereich zwischen der Hofstelle an der Gasselstiege und der geplanten Straße Wilkinghege ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Anregung, diese landwirtschaftliche Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, wird nicht gefolgt, da dies dem Belang, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch zu nehmen, entgegenstehen würde und im übrigen ein landwirtschaftlicher Betrieb eine hofnahe landwirtschaftlich zu nutzende Fläche benötigt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen und Kanalbau sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden z. Z. auf ca. 4 570 000,00 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anlieger-

...

leistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1980 - 1984 für Straßenbau unter der Haushaltsstelle 6302.950.4030.7 angesprochen. Die Kosten für Kanalbau und Grünanlagen in Höhe von 2 970 000,00 DM sind für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorzusehen.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Die durch den Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII erfaßten Grundstücke liegen 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 der Straßen und Wege 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 XXVIII bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Gebiet 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 04.11.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXVIII: Südlich der Westhoffstraße.

Münster, den 21.11.81

(Dr. Pieper)
Oberbürgermeister