B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt
XXIX: Heidkamp - zwischen Westhoff-
straße/Am Burloh/Kinderbach

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXIX erstreckt sich auf den Bereich zwischen Westhoffstraße, Am Burloh und Kinderbach.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 91, Flurstücke 5-10; 12; 98-104; 107-113; 115; 120-126; 439; 441; 447; 485; 486; 492-495; 501; 509; 511; 525; 528; 534-537; 541; 543; 575; 576; 581-583; 585; 586; 594; 595; Teil des Flurstücks 573;

Flur 92, Flurstücke 6; 38; 69-73; 86; Teile der Flurstücke 7, 57, 68 und 87.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, Verkehrsfläche, Grünfläche - Parkanlage, Spielbereich A -, und Wasserfläche dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) verändert dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXIX ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXIX ist mit den Geltungsbereichen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 106 Teilabschnitt IX: Heidkamp und Nr. 106 Teilabschnitt XXVI: nördlich der Westhoffstraße identisch.

Ziel der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 XXIX ist es, unter weitgehender Beibehaltung der Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, das Angebot an Wohnbauflächen für eine I- bis II-geschossige Bebauung durch Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf - Schule - in eine Wohnbaufläche zu vergrößern, da für die im Bebauungsplan Nr. 106 XXVI festgesetzte Grundschule - Kinderhaus-Süd - kein Bedarf mehr besteht.

...

Gleichzeitig mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche soll dem Änderungsantrag eines Anliegers Rechnung getragen werden, der darauf abzielte, das vorhandene Gebäude "Alter Heidkamp Nr. 15" zu erhalten. Durch ein verändertes Erschließungssystem und die Reduzierung der Straßenquerschnitte kann der vorhandene Gebäudebestand insgesamt erhalten bleiben.

Im Bereich südlich des Keplerweges wird anstelle der bislang ausgewiesenen III- bis VI-geschossigen Wohnbebauung unter Beibehaltung der ausgewiesenen Geschoßflächenzahl von 0,8 eine überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung ausgewiesen, um der zunehmenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht zu werden.

Ziel der Planung ist außerdem die Reduzierung der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nach Maßgabe der neuen Richtlinien für die Anlage von Straßen.

4. Planinhalte

4.1 Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung im Bereich der Straßen "Alter Heidkamp" und "Neuer Heidkamp" und unter weitgehender Beibehaltung der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 106 IX und Nr. 106 XXVI getroffenen Festsetzungen setzt der Bebauungsplan Nr. 106 XXIX u.a. reine und allgemeine Wohngebiete mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung mit unterschiedlichen Einfamilienhausformen fest.

Im Bereich der Straße "Am Burloh" wird entsprechend dem Bestand und in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen ein allgemeines Wohngebiet mit einer gestaffelten ein- bis neungeschossigen Bebauung planungsrechtlich abgesichert.

Im nordwestlichen Planbereich wird die Festsetzung eines Mischgebietes, wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 XXVI getroffen, um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Service-Tankstelle zu schaffen.

Im Bereich des Flurstücks 7o der Flur 92 wurde nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes eine nach Osten aufgeweitete überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um für die Detailplanung einen größeren Gestaltungsspielraum zu schaffen.

Durch die textlichen Festsetzungen, wonach Ausnahmen nach § 3 (3) und § 4 (3) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind und Wohngebäude in einigen Bereichen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, soll der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt werden.

Das gemäß BauNVO jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bis auf das eingeschossige WR-Gebiet mit abweichender Bauweise im südlichen Planbereich einge-

halten und teilweise unterschritten. In dem WR-Gebiet im südlichen Planbereich werden Kettenhäuser in abweichender Bauweise festgesetzt, wobei auf der östlichen Grenze Grenzbebauung und auf der westlichen Grenze ein 3,0 m Abstand eingehalten werden muß, in dem die Garage unterzubringen ist. Die für die eingeschossige Bebauung relativ hohe Geschoßflächenzahl von 0,6 in diesem Bereich wird durch die östlich angrenzende sehr große öffentliche Grünfläche mehr als ausgeglichen.

4.2 Flächen für Versorgungseinrichtungen

Auf dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1o6 Teilabschnitt IX festgesetzten Baugrundstück für den Gemeinbedarf, ist zwischenzeitlich eine Fernmeldevermittlungsstelle errichtet worden. Die Fläche wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung - Post - festgesetzt.

4.3 Versorgungsanlagen

Die am Neuen Heidkamp und an der Westhoffstraße gelegenen Trafostationen werden entsprechend den Erfordernissen als Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ausgewiesen.

Zur Deckung des Bedarfs wird im östlichen Planbereich, an der neu ausgewiesenen Erschließungsschlaufe, eine zusätzliche Versorgungsanlage - Elektrizität - festgesetzt.

4.4 Grünanlagen

Die in den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 106 Teilabschnitt IX und Teilabschnitt XXVI als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind Bestandteil des in der Grünordnung der Stadt Münster genannten Grünzuges - nördliches Kinderbachtal -.

Der Flächennutzungsplan und die Grünordnung als Fachplan zum Flächennutzungsplan sprechen als ein Grünelement Grünzüge an, die als wichtige städtebauliche Gliederungs- und Gestaltungselemente mit zusammenhängenden Freiflächen und unterschiedlichen Nutzungen die Siedlungsbereiche durchdringen und sie mit der äußeren Erholungslandschaft verbinden.

Die bisher festgesetzten Flächen werden in Ost-West-Richtung aufgeweitet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage, im südlichen Planbereich mit der Zweckbindung Spielplatz neu festgesetzt und sollen das Angebot an öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbindungen für den Stadtteil Kinderhaus erheblich verbessern. Innerhalb dieser Bereiche, die einen hohen Erholungswert haben, werden für den vorhandenen Baumbestand Erhaltungsgebote gem. § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

...

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Alter und Neuer Heidkamp und über die zwei im südlichen Planbereich vorgesehenen Erschließungsschlaufen, die den neuen Richtlinien linien für die Anlage von Straßen entsprechend festgesetzt sind.

Zwischen dem vorhandenen Wohngebiet am Neuen Heidkamp und dem südlich daran anschließenden, vorgesehenen Wohngebiet wird eine Wegeverbindung, weiter östlich als bisher vorgesehen, geschaffen, um das Wohngebiet an zwei Stellen an das Haupterschließungssystem anzubinden und um den Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Die Straßen Alter und Neuer Heidkamp erhalten für den Fahrverkehr aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs keinen direkten Anschluß an die Westhoffstraße (bislang Idenbrockweg); hier werden lediglich Rad- und Fußwegeverbindungen geschaffen. Zwischen dem Rad- und Fußweg und der Straße Neuer Heidkamp wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt um sicherzustellen, daß der Anlieferverkehr für das hier vorhandene Lebensmittelgeschäft nicht durch das Reine Wohngebiet sondern von der Westhoffstraße (bislang Idenbrockweg) her erfolgt. Aus diesem Grund wird im Bereich des Rad- und Fußweges ein Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet, insbesondere die öffentlichen Grünflächen, wird von einem Fußwegenetz durchzogen um eine gute und gefahrlose Erreichbarkeit der am Kinderbachtal gelegenen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Flächen erfolgen. Weitere öffentliche Stellplätze sind auf den vorhandenen und ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Sonstige Nutzungen

Im östlichen Planbereich wird der vorhandene Kinderbach entsprechend dem Bestand als Wasserfläche festgesetzt.

Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse von Lärmschutzuntersuchungen für die Westhoffstraße sind zur Einhaltung der in der Vornorm DIN-18 005 empfohlenen Grenzwerte Schutzmaßnahmen östlich und nördlich der Westhoffstraße zur Wohnbebauung hin erforderlich. Aus diesem Grund sind gemäß lfd. Nr. 7 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG an den im Plan gekennnzeichneten Stellen mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwände zu errichten.

...

Bauliche Gestaltung

Durch die textlichen Festsetzungen nach § 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 auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Festsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten sind zu treffen um auszuschließen daß die städtebaulich gewünschte Geschossigkeit durch großflächige Dachaufbauten im Erscheinungsbild aufgehoben wird und um sie in ihrem Ausmaß nach gestalterischen Gesichtspunkten beeinflussen zu können. Um sicherzustellen, daß das oberste Vollgeschoß nicht mit überhöhtem Drempel eine ungewollte Unruhe im Straßenbild hervorruft, ist die Festlegung von maximalen Traufhöhen in Bezug auf die Straßenhöhe notwendig. Aus stadtgestalterischen Gründen wird für Garagen das Flachdach gewählt, damit es sich dem Hauptbaukörper unterordnet und ein problemloses Nebeneinander von Garagen möglich ist.

Um die relativ schmalen Anliegerstraßen nicht durch vertikale Architekturelemente einzuengen und um den öffentlichen Straßenraum optisch aufzuweiten, ist ein Zurücksetzen bzw. eine Abpflanzung der Einfriedigungen von Wohngärten erforderlich.

Durch die Festsetzungen daß in den Vorgärten keine Einfriedigungen zulässig sind, wird eine einheitliche Gestaltung als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreifläche gewährleistet.

Lediglich zur Abschirmung der Wohnterrassen können in der Höhe begrenzte Sichtelemente aus verschiedenen Materialien verwendet werden.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXIX zu entnehmen.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 106 XXIX ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 4,5 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen und durch Zuschüsse von Seiten Dritter zum Teil ersetzt werden.

Die Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bereits zum überwiegenden Teil im Finanz- und Investitionsplan 1983-1987 enthalten. Die noch zu veran-

...

schlagenden Mittel in Höhe von ca. 1,7 Mio. DM sollen vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 106 XXIX bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 106 XXIX erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiete 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 öffentlichen Straßen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.3.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 106 (Kinderhaus) Teilabschnitt XXIX: Heidkamp - zwischen Westhoffstraße/ Am Burloh/Kinderbach -.

Münster, 3.4.1984

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister