B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 158: Gremmendorf - Münnichweg, Bonifatiusweg, Letterhausweg -

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 158 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstückeim o. a. Bereich aufgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 177, Flurstücke 84; 85; 267; 272; 274; 276; 279-289; 292-307; 355-358; Teilbereich des Flurstücks 38;

Flur 176, Flurstücke 122 und 126.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Bebauungsplan und im Beiblatt Nr. 1 in oranger Farbe sowie im Beiblatt Nr. 2 dargestellt. Aufgrund während der 1. Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde die 1. Änderung wie in brauner Farbe dargestellt geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen, die aufgrund der Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlegung vorgenommen wurden, sind im Plan in gelber Farbe dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 stehen tlw. der weiteren städtebaulichen Entwicklung, den tatsächlichen Gegebenheiten und den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern entgegen. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan wie folgt geändert:

Der Bereich südlich des Münnichweges/östlich des Heeremansweges ist im Bebauungsplan Nr. 158 als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt. Nach dem Schulentwicklungsplan besteht an diesem Standort kein Bedarf mehr für ein Schule. Daher sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage für ca. 70 Behinderte geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der benachbarten I-geschossigen Bebauung ermöglicht die ausgewiesene II-geschossige Bebauung in einem WR-Gebiet die Errichtung des hierzu notwendigen zusammenhängenden Gebäudekomplexes. Die überbaubare Grundstücksfläche, die in diesem Bereich bislang bis auf einen Abstand von 3,0 m an die südlich angrenzende private Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand heranreichte, wird auf einen Abstand von ca. 25 m zurückgenommen. Durch die Anordnung der geplanten Wohnanlage am Münnichweg ergibt sich im Süden des Geländes eine zusammenhängende Freifläche, die für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Der Bereich westlich des Grundstücks Münnichweg 69 war im Bebauungsplan Nr. 158 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen Kirche und Kindergarten festgesetzt. Für einen Kirchenneubau an diesem Standort besteht kein Bedarf mehr. Aus diesem Grund wird der östliche Teilbereich entsprechend der benachbarten Bebauung als reines Wohngebiet für eine II-geschossige geschlossene Bebauung - ca. 6 Reihenhäuser - ausgewiesen. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten - fallenge-

...

lassen und ebenfalls entsprechend der Nachbarbebauung als reines Wohngebiet für eine II-geschossige geschlossene Bebauung - ca. 5 Reihenhäuser - ausgewiesen, da nach einer neuen Untersuchung durch das Jugendamt keinen Bedarf für einen weiteren Kindergarten in Gremmendorf besteht.

Für die neu ausgewiesene Wohnbebauung (anstelle der Fläche für Gemeinbedarf) werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Satteldächer (45^{o} bzw. $27^{o} \pm 3^{o}$) festgesetzt, um die technologischen Vorteile eines Neigungsdaches zu nutzen sowie den zunehmenden Zwängen zu wirtschaftlichem Bauen, durch höhere Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke, entsprechen zu können. Die bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 bestehenden Festsetzungen zur Baugestaltung bedürfen aufgrund der Neuausweisung keiner Änderung. Durch die Festsetzungen zur Baugestaltung wird sichergestellt, daß die einzelnen Bauwerke bei aller Vielfalt der Baukörpergestaltung auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen. Darüber hinaus soll hierdurch eine möglichst einheitliche Gestaltung der Vorgartenbereiche als begrünte und zum Straßenraum offene Grundstücksfreiflächen erreicht werden.

Der Bereich des vorhandenen Baumbestandes nördlich der Grundstücke Letterhausweg 62 bis 76 ist im Bebauungsplan Nr. 158 bislang als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster sind diese Flächen, die im Eigentum der Stadt Münster stehen, als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Da dem hier vorhandenen Baumbestand, unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Wohnbebauung, nur geringe forstwirtschaftliche Funktionen, jedoch erhebliche Erholungsfunktionen zukommen, wird diese Fläche entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Der auf dieser Fläche vorhandene Baumbestand wird als zu erhalten festgesetz und mit dem Hinweis "Naturnahe Waldfläche" versehen. Der westlich an diese Parkanlage angrenzende Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) ausgewiesen, wobei der vorhandene Baumbestand, soweit er der Anlage des Spielplatzes nicht entgegensteht, ebenfalls als zu erhalten festgesetzt wird. Innerhalb dieses Spielbereiches, der gegenüber der bisherigen Ausweisung geringfügig nach Westen verschoben wurde, sollen entsprechend dem Bedarf ca. 600 qm als Spielbereich A und ca. 300 qm als Spielbereich B/C angelegt werden.

Die östlich des Heeremansweges im Bebauungsplan Nr. 158 festgesetzte Fläche für die Forstwirtschaft wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Ausweisung eines Gehrechtes für die Öffentlichkeit innerhalb der privaten Grünfläche sollen die wichtige Fußwegeverbindung zwischen dem Heeremansweg und Letterhausweg sowie der Verbindungsweg zum Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert werden. Auf weitere zunächst innerhalb der privaten Grünfläche geplante Gehrechte für die Öffentlichkeit wurde verzichtet, da dies eine besondere Belastung für den Eigentümer darstellen würde und um die Naturnähe der Grünfläche zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist der vorhandene Baumbestand gemäß § 9 (1) 25 b BBauG zu erhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 158 war eine öffentliche Verkehrsfläche zur Verbindung des westlichen Endes des Letterhausweges mit dem Münnichweg festgesetzt. Da diese Verbindung sich als unnötig erwiesen hat und nicht in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen werden sollte, wird auf die Fesetzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Nutzungen verzichtet.

...

Auf die ursprünglich geplante Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Letterhausweg und Münnichweg wurde verzichtet, um die Naturnähe der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und eine Zerschneidung dieser Fläche zu verhindern zumal im Bereich des Kinderspielplatzes eine Verbindung vom Münnichweg zum Letterhausweg vorgesehen ist.

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche des Münnichweges mit der südöstlichen Stichstraße zur öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - wird entsprechend den

Erfordernissen tlw. reduziert neu ausgewiesen. Aus stadtgestalterischen Gründen wird hier ein Anpflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Die Versorgungsfläche - Trafostation -, die bislang an der südöstlichen Stichstraße des Münnichweges im Bereich des geplanten Kindergartens festgesetzt war, wird entsprechend den Erfordernissen am Heeremansweg neu ausgewiesen.

Von der Umgehungsbahn gehen mit Ausnahme der Zeit von Samstagmittag bis Sonntagabend Emissionen aus.

Eine Lärmberechnung hat ergeben, daß an den der Umgehungsbahn zugewandten Hausfronten Schallschutzfenster der Schutzklasse III (VDI Richtlinie 2719) erforderlich sind. Aus diesem Grunde werden die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG um den Pkt. 3 gem. § 9 (1) 24 BBauG) entsprechend ergänzt.

Nähere Einzelheiten der Änderung sind aus dem Bebauungsplan Nr. 158 mit den Beiblättern 1 und 2 ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 ergebenden Kosten, die z. Z. auf ca. 665.000 DM geschätzt werden. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1982 bis 1986 unter den Haushaltsstellen 5804.960.1480.7 und 6304.950.1010.2 mit einem Teilbetrag von 635.000 DM eingeplant, und zwar zum überwiegenden Teil (rd. 573.760 DM) für spätere Haushaltsjahre. Die übrigen Kosten sollen, da sie im Finanz- und Investitionsplan 1982-1986 noch nicht angesprochen sind, vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

...

Der Ausbau soll auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 29.06.1983 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158: Gremmendorf - Münnichweg, Bonifatiusweg, Letterhausweg -.

Münster, 30.6.83

Dr. Pieper
Oberbürgermeister