Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 20/2000

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158: Münnichweg /Bonifatiusweg / Letterhausweg

Der Bebauungsplan Nr. 158 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke zwischen Albersloher Weg und Bonifatiusweg südlich der Umgehungsbahn aufgestellt. Entsprechend dem Bedarf und den geänderten städtebaulichen Zielen und zur Anpassung an den Bestand soll der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

Im geringfügig veränderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 175

Flurstücke 19, 21 – 34, 36, 39, 41, 43, 44, 47 – 49, 52 – 58, 61, 62, 64 – 72, 74, 75, 87 – 94, 96 – 99, 114 – 120, 123, 124, 180, 181, 247 – 255, 301, 317 – 320, 324, 325, 327 – 330

Teile der Flurstücke 120, 123, 126, 129, 135, 136, 146

Flur 177

Flurstücke 40, 42, 43, 61 – 70, 73, 76 – 82, 85, 102 – 107, 112, 114 – 117, 120 – 129, 132, 251, 268 – 270, 276 – 289, 292 – 325, 330, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 353, 357, 358, 381, 383, 386, 387, 389, 390,394, 395, 398 – 408, 411 – 438, 442 – 445, 464, 465, 475, 478

Teil des Flurstücks 382

Planungsanlass

Im Bebauungsplan sind in Relation zu den sehr tiefen Grundstücken (zwischen 40 m bis 70 m) fast ausnahmslos nur verhältnismäßig geringe Bautiefen (14 m) festgesetzt.

Von den Bewohnern des Gebietes wurden in letzter Zeit Wünsche hinsichtlich zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten der sehr tiefen Grundstücke geäußert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen u. a. auch Mehrgenerationenwohnformen durch Anbauten oder bei besonders tiefen Grundstücken auch zusätzliche Wohngebäude auf den hinteren Grundstücksteilen ermöglicht werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Räumliche und strukturelle Situation

Die vorhandene Bebauung im westlichen und östlichen Bebauungsplanbereich besteht fast ausschließlich aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen in Steildächern (ca. 45 °). In vielen Fällen sind Einliegerwohnungen vorhanden.

...

Die Vor- und Hausgärten sind durch Zier- und Nutzpflanzen (Bäume und Sträucher) geprägt. Den Häusern sind Nebenanlagen wie Garagen in den seitlichen Abstandsflächen und Schuppengebäude in den hinteren Gartenzonen zugeordnet.

Planungsziel

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 wird eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht, ohne die gewachsenen Strukturen und den Siedlungscharakter wesentlich zu verändern. Hierzu werden die überbaubaren Grundstücksflächen aufgeweitet oder durch Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten angeboten. Aus den v. g. Gründen werden auch die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Die Bereiche für Einzel- und Doppelhausbebauung werden in Anlehnung an die bestehenden Strukturen durch entsprechende Festsetzungen eindeutig festgelegt.

Zum Erhalt des Siedlungscharakters werden Festsetzungen zu Beschränkungen der Anzahl der Wohneinheiten neu eingeführt. Im Plangebiet sind in vielen Fällen häufig, bedingt durch Mehrgenerationenwohnen, die Einfamilienhäuser in Gebäude mit mehreren Wohneinheiten umgewandelt worden. Durch die Festsetzungen von 4- bzw. 2-Wohnungsklauseln wird, jeweils bezogen auf die besondere Grundstückssituation, einerseits den in Teilen schon vorhandenen Bestandsgegebenheiten Rechnung getragen, andererseits werden aber auch angemessene Möglichkeiten zum Mehrgenerationenwohnen gesichert. Des weiteren verhindert diese Festsetzung, dass keine über ein siedlungsverträgliches und städtebaulich vertretbares Maß hinaus gehende bauliche Verdichtung entstehen kann. Es soll insbesondere vermieden werden, dass ein Gebäude z. B. durch eine Vielzahl von Kleinstwohnungen in ein dem Siedlungscharakter nicht mehr entsprechendes Mehrfamilienhaus umstrukturiert wird mit der Konsequenz, dass die Gartenbereiche zu Versiegelungsflächen für Stellplätze umgebaut und Störungen und Belästigungen in der Nachbarschaft unvermeidbar werden.

Planungsinhalt

Um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung entsprechend den Planungszielen zu gewährleisten, sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung von Wohnungsklauseln von besonderer Bedeutung. Die Wohnbereiche werden wie bisher als reine Wohngebiete festgesetzt. In den Bereichen entlang des Münnichweges (Umgehungsbahn) und des Albersloher Weges können sich Störungen aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen ergeben. Insofern ist hier von einer bestehenden Vorbelastung auszugehen.

Auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden nicht verändert, sondern eingeschossige Bauweisen zuzüglich einem Dachgeschoss festgesetzt, um die hier vorgegebene und auch städtebaulich erwünschte Höhenentwicklung zu sichern. Dabei darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

Geändert werden bei dem überwiegenden Teil der Grundstücke die überbaubaren Grundstücksflächen, um eine maßvolle, in Relation zur Grundstücksgröße angemessene Erweiterung der Wohngebäude zu ermöglichen. Mit Ausnahme des Bereiches Heeremansweg / Bonifatiusweg dürfen dabei in den rückwärtigen Bereichen keine freistehenden Gebäude errichtet werden. Erweiterungen sind hier nur in Form von Anbauten zulässig, um den Charakter der Gartenbereiche nicht durchgreifend umzuprägen.

Für Teilbereiche westlich des Heeremansweges und östlich des Bonifatiusweges sowie nördlich der Straße Zur Mariengrotte rechtfertigen die vorhandenen Grundstücksgrößen, die innerhalb des Wohngebietes hinsichtlich ihrer Tiefe einen Sonderfall darstellen, die Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der sogenannten zweiten Reihe. In diesen Fällen sind aber die überbaubaren Grundstücksflächen für die bestehenden Vorderhäuser eingeschränkt, um zu verhindern, dass hier bezogen auf die

Grundstücksgrößen eine gebietsuntypische Bebauungsdichte ermöglicht wird. Dabei wird für die Bereiche mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen bei der Straßenrandbebauung (Anbaugrundstücke) eine Vierwohnungsklausel und für die Bereiche mit eingeschränkten überbaubaren Grundstücksflächen bei der Straßenrandbebauung, aber zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in den Gartenzonen, für die Vorder- und Hinterbebauung jeweils eine Zweiwohnungsklausel festgesetzt.

Damit ist für jedes heutige Grundstück, das durch die Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten erhält, die Errichtung von insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Zur Mariengrotte 2 – 10 / Bonifatiusweg 9 – 25 / Heeremansweg 18 – 30 stellen einen Kompromiß zwischen den Interessen aller Anlieger dar. Sie erlauben auf den rückwärtigen Grundstücksteilen städtebaulich gewünschte separate Wohngebäude ohne die angrenzenden Grundstücke unzumutbar zu verschatten und zu beeinträchtigen. Ferner wird eine zentrale Gartenzone die sich nach Süden öffnet planungsrechtlich gesichert.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen im Plangebiet zu vereinheitlichen und an den Bestand anzupassen, wurden die übrigen Festsetzungen überprüft und tlw. geringfügig verändert.

Bauliche Gestaltung

Die baugestalterischen Regelungen berücksichtigen den vorhandenen baulichen Bestand und gewährleisten weiterhin eine den Planungszielen entsprechende Bebauung.

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind in Gremmendorf in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der Bedarf an Kinderspielplätzen wird ebenfalls durch die in den angrenzenden Siedlungen vorhandenen Kindergärten abgedeckt. Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen wird durch den Spielbereich A abgedeckt, der zwischen Bonifatiusweg und Krögerweg liegt.

Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderungen werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Erschließung der geplanten Hinterbebauung erfolgt über private, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Grundstücksflächen.

Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung werden zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Leitungsquerschnitte decken auch den geringen Zuwachs an zusätzlicher Wohnbebauung ab.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden nicht berührt.

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Immissionsschutz

In Folge der bestehenden und künftigen Verkehrsbelastungen auf dem Albersloher Weg und dem Münnichweg in Verbindung mit der Umgehungsbahn sind im Rahmen von Aus-, Um- oder Neubauten für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende passive Schallschutzvorkehrungen notwendig, die durch die entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich vorgegeben werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Da die angestrebte Nachverdichtung des Baugebietes im Rahmen der auch bisher zulässigen Ausnutzungsziffern realisiert werden kann, ist eine Ausgleichspflicht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 158 in der Fassung der 3. Änderung ersichtlich.

Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes u. a. vorgenommenen Anpassungen an den vorhandenen Bestand sowie die bislang bereits mehrfach geänderten rechtsverbindlichen Festsetzungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit insgesamt im Bebauungsplan Nr. 158 in der Fassung der 3. Änderung dargestellt.

Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **09.02.2000** als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158: Münnichweg / Bonifatiusweg / Letterhausweg

Münster, **15.02.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister