Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 5/91 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 213 Teilabschnitt II (Neufassung): Wolbeck - Goldbrink -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 213 Teilabschnitt II(Neufassung) erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich westlich der Münsterstraße zwischen Eschstraße und Lerschmehr.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck Stadt

Flur 1, Flurstücke: 595, 703, 704, 743, 744, 747, 748, 859 - 861, 1251, 1831, 1833, 1860, 1861, 1915 - 1921, 1923 - 1925, 1928 - 1948, 1953 - 1955, 1960, 1965, 1966, 1968 - 2053, 2060 - 2064, 2066 - 2072, 2075, 2097, 2098, 2102, 2111 - 2119, 2121 - 2165, 2173 - 2176, 2197 - 2202, 2231, 2280, 2284 - 2288, 2300, 2304, 2313, 2334, 2352, 2377, 2378, 2399 - 2401, 2408, 2409, 2426, 2439 - 2444, 2447, 2448, 2450, 2464, 2481, 2483 - 2485, 2492, 2493, 2506 - 2508, 2520, 2525 2528, 2542, 2543, 2559, 2567 - 2572, 2578, 2580 - 2582, 2589 - 2592, 2617 - 2619, 2625 - 2630, Teile der Flurstücke 86, 93, 751, 856, 858, 1829, 1914, 2417, 2511, 2513, 2514, 2523, 2566, 2579 und 2593.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - dargestellt.

Die Festsetzungen in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Bereich dieses Bebauungsplanes wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des hier bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II teilweise bebaut.

...

4. Planungsziele:

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II soll die weitere planungsrechtlich geordnete Entwicklung in diesem Bereich sicherstellen. Dabei sollen die geänderten Rechtsgrundlagen Eingang in den Bebauungsplan finden. Ferner sollen die berechtigten Änderungswünsche sowie die zeitgemäßen Nutzungs- und Wohnvorstellungen der Bürger berücksichtigt werden.

Die bislang in diesem Bereich bestehende Gestaltungssatzung soll durch die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW ersetzt werden. Hierbei sollen die zwischenzeitlich veränderten Vorstellungen berücksichtigt werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes teilweise entstandenen Bebauung und Nutzungen sowie unter Beachtung der Planungsziele werden im Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 213 Teilabschnitt II (Neufassung) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt im wesentlichen die bisherigen Festsetzungen. Lediglich an der Eschstraße und im Bereich In der Brinke/Lerschmehr wurden aufgrund von berechtigten Wünschen geringfügige Änderungen vorgenommen.

Die im Bereich der bislang ausgewiesenen Gartenhofhausbebauung (Lerschmehr/Silberbrink und Lerschmehr/In der Brinke) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wurde unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes sowie der hier teilweise bereits vorhandenen Bebauung beibehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, zumal aufgrund der Lage dieser Bereiche in der Nachbarschaft der freien Landschaft ein ausreichender Ausgleich besteht.

Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Errichtung eines Kindergartens wird in zentraler Lage eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen, die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Öffentliche Parkflächen sind in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

...

Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - soll zur Deckung des entsprechenden Bedarfs beitragen.

Entlang der Münsterstraße werden teilweise zur Abschirmung der angrenzenden Grundstücke Anpflanzgebote festgesetzt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die bisherigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB werden in drei Punkten verändert:

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Gegensatz zu den alten Festsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ein starres Festhalten an den alten Bestimmungen entspricht nicht mehr zeitgemäßen Wohn- und Nutzungsvorstellungen.

   Durch die neuen Festsetzungen können Nebenanlagen - wie Carports, Garagen, Gartenhäuser, Stellplätze, Sichtschutzwände und Zäune - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden oder, falls schon vorhanden, auch nachträglich im Sinne einer Heilung in vielen Fällen genehmigt werden. Bei einer Genehmigung sind angemessene Eingrünungen zum Ausgleich für die zusätzliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke, zum Schutz nachbarlicher Belange und zur Sicherung des Erhalts der durch Vorgärten geprägten Straßenbilder notwendig.

2. Die textlichen Festsetzungen zur straßenseitigen Traufenoberkante bzw. Dachgesimsoberkante werden präzisiert und bezüglich der zulässigen Höhe geringfügig erhöht. Hierdurch wird eine bessere Nutzung des Dachgeschosses planungsrechtlich ermöglicht.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II (Neufassung) werden Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen.

   Die im Plangebiet jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist unter Umständen nicht ausreichend, um neue, städtebaulich unerwünschte Nutzungen zu verhindern. Zu diesen Anlagen gehören Vergnügungsstätten, Spielhallen usw., da von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die mit der Eigenart des Gebietes nicht in Einklang zu bringen sind und auch mit den städtebaulichen Zielen der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsstruktur und der Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind. Dieser Ausschluß ist in diesem Bereich nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation im gesamten Stadtteil Wolbeck vertretbar.

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungspla-

...

nes Nr. 213 Teilabschnitt II wurden vom Rat der Stadt Münster am 13.06.1979 als Satzung beschlossen. Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes wird diese Gestaltungssatzung aufgehoben und durch die in dem Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW ersetzt, die an die zeitgemäßen Architektur und Nutzungsvorstellung angepaßt werden.

Die Dacheindeckung soll dabei aus traditionellen Bedachungsmaterialien in Form der ortsüblichen Dachziegel oder Dachpfannen bestehen. Auf die Festsetzung der Farbe des Bedachungsmaterials wird verzichtet. Mit der Festlegung auf traditionelle Bedachungsmaterialien, die überwiegend im Gebiet schon vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, daß ein harmonisches Zusammenspiel zwischen dem Farbspektrum des Verblendmauerwerks der aufrechtstehenden Wände und dem Farbspektrum der Dachpfannen aus dem gemeinsamen Materialursprung hergeleitet, gegeben ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auch das Krüppelwalmdach zugelassen, da es wesentliche Merkmale eines Satteldaches aufweist.

Dachaufbauten (Gauben) sind bei Dächern ab 30° Dachneigung zugelassen, jedoch maßlich eingeschränkt, um das Vorherrschen der geneigten Hauptdachflächen als wesentliches Gestaltungselement der Siedlungsarchitektur zu erhalten. Zur Wahrung dieser Gestaltungsabsicht ist es wesentlich, daß die geneigte Ziegeldachfläche auch unterhalb des senkrechtstehenden Gaubenfensters deutlich durch mehrere Ziegelreihen in Erscheinung tritt.

Der Ausschluß von Gauben im Bereich der Gartenhofbebauung mit Neigungsdächern bis 30° Dachneigung begründet sich aus der Auflage aus der Baunutzungsverordnung, daß bei einer Gartenhofbebauung ein "von fremder Sicht entzogener Gartenhof" zu schaffen ist.

Für die vorhandenen und geplanten Flachdachgebäude sind zu den alten Festsetzungen als Ausnahme unter bestimmten Auflagen auch Neigungsdächer zugelassen. Hier ermöglicht der Bebauungsplan die Gebäude mit weniger reparaturaufwendigen und regensicheren Dächern zu versehen. Im Bereich der Gartenhofhäuser können zur Wahrung nachbarlicher Interessen - Verschattung, Einsichtmöglichkeit in von fremder Sicht entzogene Innenhöfe - nur flachgeneigte Dächer ohne Fenster in Dachflächen oder Giebelwänden zugelassen werden. Die festgesetzten Dachneigungen von 22° ermöglichen schon ein normales Pfannendach in herkömmlicher Bauweise. Durch die Firstausrichtung und Dachform wird eine sehr niedrige Dachhöhe erzeugt und die geringstmögliche Benachteiligung für die Nachbargrundstücke erreicht. Die Festlegung der Dachfarbe ist in diesem Fall erforderlich, da durch die Gartenhofbebauung die Dachflächen der einzelnen Häuser häufig direkten Anschluß an Nachbargebäude haben. Hier ist daher eine einheitliche Farbgebung unverzichtbares Gestaltungsprinzip.

...

Das Außenwandmaterial der Gebäude soll aus Vormauerziegeln hergestellt werden und ergibt mit der Festlegung der Farbe rot bis braun ein breites Spektrum an Farbabstufungen. Dieser Baustoff prägt in Farbe, Struktur und Material die Kulturlandschaft und herrscht in der Region und im historisch gewachsenen Ortskern als auch in der bestehenden Siedlung vor. Alle neuzuerrichtenden Gebäude sollen sich in dieses harmonische Siedlungsbild einfügen. Hiervon stark abweichende Farbtöne, die im Grenzbereich der Farbskala angesiedelt sind, wie schwarz oder weiß, stehen im Widerspruch zu den vorgenannten Ortsbild und Siedlungsbild prägenden Gestaltungsmerkmalen und stellen eine Störung des Bildes dar. Die Auflagen bezüglich der Gestaltung der Vorgärten, der Zäune und der Sichtschutzwände sollen eine störende Wirkung auf das Straßenbild ausschließen.

Werbeanlagen sollen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Durch die Einschränkung der Ausgestaltung der Werbeanlagen soll erreicht werden, daß diese sich auch optisch zurückhaltend der Gebäudearchitektur unterordnen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild vermieden werden. Außerdem soll verhindert werden, daß durch optische Ablenkung die Verkehrssicherheit auf der Münsterstraße gefährdet wird. Großflächige Werbetafeln sind in der Anzahl, Größe und bezüglich des Standortes aus den gleichen Gründen eingeschränkt. Besonders die Festlegung des Standortes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll sicherstellen, daß das Orts- und Straßenbild in Nachbarschaft zum angrenzenden historischen Ortskern durch zu auffällige, an den Straßenrand gesetzte Werbeanlagen nicht verunstaltet wird.

Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Bebauungsplangebiet im wesentlichen bereits bebaut ist und keinen gebietsprägenden oder ökologisch wertvollen Bewuchs aufweist, werden auch unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II (Neufassung) ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Aus der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II ergeben sich keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Münster.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

...

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

Der noch erforderlich Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 06.02.1991 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 213 Teilabschnitt II (Neufassung): Wolbeck - Goldbrink

Münster, 07.02.1991

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister