Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 322/87 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 228:
Albachten - westlich der Osthofstraße

Der seit dem o4.o5.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 228 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke westlich der Osthofstraße im Stadtteil Albachten aufgestellt. Die ausgewiesene Wohnbebauung ist bis auf einige Restflächen bereits realisiert worden.

In den Bereichen der noch freien Baugrundstücke und im Bereich des noch nicht realisierten Kinderspielplatzes sollen die Festsetzungen den heutigen geänderten Anforderungen angepaßt werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 228 wie folgt geändert:

1. Die westlich der Osthofstraße,nördlich der Straße Am Kämpken ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz/Ballspielplatz wird um ca. 5o m in westlicher Richtung auf eine bislang unbebaute Wohnbaufläche verlagert. Hierdurch kann der Spielplatz für Kinder aus dem Wohngebiet günstiger und gefahrloser erreicht werden, als dies in der mit Lärm und Abgasen vorbelasteten Straßen-Ecklage der Fall ist.

   Die geplante Spielanlage ist in der Grünordnung der Stadt Münster als Spielplatz für Kinder aller Altersstufen vorgesehen. Durch die Ausweisung eines Spielplatzes und eines Ballspielplatzes wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, neben einem Kinderspielplatz mit Spielgeräten (Spielbereich B) auch einen Ballspielplatz (Spielbereich A) anzulegen.

   Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Münster sind in Wohngebieten auch Ballspielplätze zulässig, wobei die Belange der Nachbarschaft im Einzelfall in die Abwägung miteinzubeziehen sind. Aus Immissionsschutzgründen sollte das Zentrum eines Ballspielplatzes bei freier Schallausbreitung zur angrenzenden reinen bzw. allgemeinen Wohnbebauung einen Mindestabstand von 6o m bzw. 4o m aufweisen, um die zulässigen dB (A)-Werte der Vornorm 18oo5 bzw. der TA-Lärm für ein WR-Gebiet (5o dB (A)) bzw. für ein WA-Gebiet (55 dB (A)) sicherzustellen.

   Der nunmehr vorgesehene Standort des Spielplatzes ist allseitig von vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung umgeben Der vorgenannte Mindestabstand von 4o bzw. 6o m zu Häusern des WA- bzw. WR-Gebietes wird gerade eingehalten. Eine zweckorientierte Gestaltung der Grünanlage gegebenenfalls durch Erdmodellierungen, Mauern und Bepflanzungen soll dazu beitragen, eine Verträglichkeit der nebeneinander bestehenden bzw. geplanten unterschiedlichen Nutzungen herzustellen.

...

In der südwestlichen Ecke des Kinderspielplatzes ist direkt an der Straße Am Kämpken eine Fläche für einen Abfallcontainer als Sammelstelle für wiederverwendbaren Müll ausgewiesen. Durch diese Ausweisung wird dem mehrfach vorgetragenen Wunsch nach Einrichtung einer solchen Sammelstelle entsprochen. Die Sammelstelle soll in die Gesamtgrünanlage eingebunden und so gestaltet werden, daß das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Der Bereich des bislang ausgewiesenen Kinderspielplatzes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bedarf werden hier überbaubare Grundstücksflächen für eine II-geschossige, flächensparende Reihenhausbebauung festgesetzt. Die II-geschossige, giebelständige Bebauung beiderseits der Straße Am Kämpken im Einmündungsbereich in die Osthofstraße stellt eine Orientierungshilfe dar und soll dazu beitragen, den Haupteingangsbereich des Wohngebietes zu gestalten.

   Die bisherige Ausweisung von Läden ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die derzeitige Marktsituation im Lebensmittel-Einzelhandel läßt einen Lebensmittelmarkt nur dann wettbewerbs- und lebensfähig erscheinen wenn für einen solchen mindestens 1ooo qm Erdgeschoßfläche zur Verfügung stehen. Diese Flächengröße ist ohne Aufgabe von Wohnbauflächen jedoch nicht zu erreichen. Zudem wäre bei einem großflächigen Lebensmittelmarkt außerhalb des Ortskernes Albachten damit zu rechnen, daß es zu einer unerwünschten Auflösung der ohnehin schwachen Zentrumsstruktur kommen könnte und auch die vorhandenen zentralen Geschäfte in ihrer Existenz gefährdet würden.

3. An der Osthofstraße und im südwestlichen Planbereich sind mehrere Grundstücksflächen, auf denen überwiegend Gartenhofhäuser und Einzelhäuser ausgewiesen sind, bislang unbebaut geblieben. Da diese Grundstücke derzeitig kaum zu vermarkten sind, wird auf diesen Grundstücken entsprechend dem Wunsch mehrerer Eigentümer eine andere, dem derzeitigen Markt angepaßte Bebauung ausgewiesen. Es werden eingeschossige Ketten- und Doppelhäuser mit Neigungsdächern festgesetzt, die eine flächen- und kostensparende Bauweise ermöglichen. An der Osthofstraße werden jeweils 3 Hausgruppen um eine zentrale Erschließungsfläche angeordnet. Durch einen großen Baum in der Mitte dieser Flächen wird dieser Nachbarschaftsraum betont. Die giebelständige Ausrichtung der Kettenhausgruppen zur Osthofstraße hin trägt zur Gestaltung des Wohngebietes bei. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Errichtung von Einzelhäusern mit einseitiger Grenzbebauung ermöglicht.

   Zur Erhaltung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie zur Erhaltung der Dominanz der Hauptdachflächen wird die Längenausdehnung der Dachgauben auf 2/5 der Firstlänge beschränkt.

...

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 228 ist bis auf die von den Änderungen betroffenen Bereiche bereits vollzogen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen im Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten. Im Änderungsbereich ist vorgesehen, bei Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche der Osthofstraße die befestigte Fahrbahn zugunsten eines breiten Grünstreifens mit Baumreihenbepflanzung erheblich einzuschränken.

Weitere Einzelheiten können dem Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 (Beiblatt Nr. 1) entnommen werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 entstehen für die Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten. Die noch erforderlichen Ausbaumaßnahmen sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Bebauungsplanänderung bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 25.11.1987 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228: Albachten - westlich der Osthofstraße -.

Münster, den 17.12.1987

DER STADT MÜNSTER DER BAU

Jan Löven
Oberbürgermeister