Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 87/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234: Gievenbeck
- Gievenbachtal/Gronauweg -

Der Bebauungsplan Nr. 234 ist seit dem 17.03.1980 rechtsverbindlich und sicherte die überwiegend vorhandene Bebauung zwischen dem Enschedeweg, dem Rüschhausweg und dem Twenteweg planungsrechtlich ab. Nur in Teilbereichen sieht der Bebauungsplan Nr. 234 eine weitere Bebauung vor.

Diese neugeschaffenen Baumöglichkeiten sind zum Teil realisiert worden.

In den Bereichen der noch freien Baugrundstücke sollen die Festsetzungen den heutigen geänderten Anforderungen angepaßt werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 234 wie folgt geändert:

1. Im Bereich des Brüggefeldweges (Hoflage Schäpers) sieht der Bebauungsplan bisher in Teilbereichen Geschoßwohnungsbau vor. Durch die 1. Änderung wird hier die Möglichkeit für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen. Durch eine geringfügige veränderte Linienführung des Brüggefeldweges und die geänderten Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen können hier entsprechend dem Bedarf eingeschossige Wohngebäude mit einer Dachneigung von $48^{o} \pm 3^{o}$ in einer geringen Bebauungsdichte errichtet werden.

   Diese offene und lockere Bebauung kommt dem Bemühen der heutigen Eigentümer entgegen, dem vorhandenen Grünbestand weitgehend zu erhalten und trägt mit zur Gestaltung des Wohngebietes bei. Ferner kann durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Hoflage Schäpers mittelfristig erhalten bleiben. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

   Die bisher ausgewiesene Erschließung des Baugebietes vom Gronauweg in Form einer Schlaufe bleibt erhalten. Jedoch ist die Breite der Straße auf ein Mindestmaß (6,00 Meter) reduziert worden. Parkraum im öffentlichen Straßenraum ist auf konzentriert angeordneten Parkplatzgruppen vorgesehen.

   Am westlichen Rand des Änderungsbereiches ist eine erhaltenswerte Baum- und Strauchreihe vorhanden, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Sie soll zur Gestaltung des Baugebietes und zur Abschirmung der Wohngärten beitragen.

   Innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Gievenbachtales sieht der Bebauungsplan Nr. 234 einen Spielbereich A - Spielplatz/Ballspielplatz - vor.

...

Dieser Spielplatz wird aufgegeben und als reines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ballspielplatz wird in der öffentlichen Grünfläche an der Einmündung des Ahausweges in den Rüschhausweg neu ausgewiesen. Hierdurch wird dem bestehenden Bedarf Rechnung getragen.
Diese Verlegung ist notwendig, da der bisherige Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung als rechtlich unsicher angesehen werden muß. In ähnlich gelagerten Fällen in anderen Stadtteilen sind erhebliche Widerstände der angrenzenden Bevölkerung aufgetreten. In der Rechtsprechung sind zu diesen Konfliktsituationen unterschiedliche Entscheidungen getroffen worden.

In diesem Fall besteht jedoch die Möglichkeit den geplanten Ballspielplatz an einen anderen Standort zu verlegen.

Der jetzt vorgesehene Standort bietet den Vorteil, daß zu den nächstgelegenen Wohnhäusern ein Abstand von ca. 6o Metern gegeben ist. Dieser Abstand wird allgemein als ausreichend angesehen. Durch eine Modelierung des Bodens sowie eine großzügige Grünanpflanzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin soll einerseits die Sicherheit für die spielenden Kinder erhöht, andererseits der Ballspielplatz abschirmend gestaltet werden.

Ein anderer Standort für den Ballspielplatz ist aufgrund von Grunderwerbsschwierigkeiten trotz intensiver Bemühungen nicht möglich.

2. Im Bereich des Schüttorfweges werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verändert neu festgesetzt. Ferner wird die Breite des Schüttorfweges auf 6,75 m reduziert; dieses Maß ist bei der geringen Anzahl an erschlossenen Grundstücken ausreichend.

   Die bisher im öffentlichen Straßenraum vorgesehene Anpflanzung von Bäumen wird durch die Reduzierung der Straßenbreite mit Zustimmung des Eigentümers auf die privaten Grundstücksflächen verlagert.

   Ein bisher vom Schüttorfweg zur Nordhornstraße geplanter Rad- und Fußweg kann entfallen. Er sollte ein Teilstück der Wegeverbindung zum Ortsteilzentrum bilden. Aus liegenschaftsrechtlichen Gründen ist diese Planung nicht insgesamt zu realisieren.

   Soweit der bislang ausgewiesene Rad- und Fußweg der Erschließung anliegender Grundstücke dient, wird er als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt; der übrige Teil wird dem angrenzenden Grundstück zugeschlagen.

   Zur Erschließung der Baugrundstücke nordwestlich des Schüttorfweges werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt. Aufgrund bereits vorhandener Schmutzwasserkanäle bzw. bestehender Eigentumsgrenzen ergeben sich für diese Flächen Breiten bis zu 8 m.

Durch die geänderte Planung, insbesondere durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und den Erhalt der vorhandenen Grünelemente sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Situation wird durch die Neuplanung gegenüber der bisherigen Planung verbessert.

...

Weitere Einzelheiten können dem Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden z. Z. auf ca. 1,2 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1987/1991 veranschlagt.

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

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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 20.04.1988 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234: Gievenbeck - Gievenbachtal/Gronauweg -.

Münster, den 21.06.1988

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Twenhöven
Oberbürgermeister