Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1306/01

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269: Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Hoffmann-von-Fallersleben-Weg
- im Westen und Süden durch die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Parkanlage - festgesetzten Flächen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 269 als reines Wohngebiet für eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Als Dachform ist ein Satteldach mit 40° bis 45° Neigung vorgeschrieben.

3. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 269 ist seit dem 22.02.1985 rechtsverbindlich. Die gem. Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind zwischenzeitlich überwiegend realisiert worden. Dabei ist in Teilbereichen eine städtebauliche Dichte entstanden, die die planerischen Zielvorstellungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung übersteigt. Insbesondere durch den erhöhten Geschosswohnungsanteil besteht die Gefahr, dass der angestrebte Wohnungsmix in eine Schieflage gerät. Insofern sind negative soziale und verkehrliche (Parkraumdruck) Folgewirkungen zu befürchten.

4. Planungsziel

Durch ein Herabzonung der zulässigen Geschosszahl und durch eine Reduzierung des Geschosswohnungsanteils soll im Änderungsbereich die angestrebte städtebauliche Dichte den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Außerdem werden für den Änderungsbereich die bestehenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und gem. § 86 BauO NW aktualisiert bzw. neu gefasst.

5. Planungsinhalte

Das bestehende Planungsrecht sieht eine zusammenhängende bis zu viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung in vier durch Baugrenzen definierte Baufenster für Mehrfamilienhäuser vor, die sich entlang des öffentlichen Grünzuges bzw. entlang des Hoffmann-von-Fallersleben-Weges staffeln. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs war eine größere Gemeinschaftsstellplatzfläche westlich des Hoffmann-von-Fallersleben-Weges vorgesehen.

Dem gegenüber sieht die Planänderung entlang des Hoffmann-von-Fallersleben-Weges eine traufenständige, zweigeschossige Bebauung mit einem 35° steilen Satteldach vor. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches sind in drei, maximal zweigeschossigen Baukörpern ausschließlich Reihenhäuser zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Reihenhauseinheit ist auf eine begrenzt.

Der Westteil des Änderungsbereiches umfasst drei Baufenster, die ausschließlich für maximal zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen sind.

Die Bebauung in zweiter Reihe wird durch eine neu festgesetzte winkelförmige Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet, erschlossen.

Durch die so geänderte Planung wird die erreichbare städtebauliche Dichte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erheblich reduziert.

Durch die Festsetzungen werden die Standorte von Garagen und Stellplätzen verbindlich vorgegeben, um eine ungeordnete und damit das Umfeld störende Anordnung von Stellplatzanlagen zu vermeiden.

Außerdem werden die gemäß Bebauungsplan Nr. 269 bereits bestehenden gestalterischen Vorschriften zur Ausbildung von Dachaufbauten und -einschnitten sowie zu Fassadenmaterial und Dachfarbe in modifizierter Form übernommen. Um die geänderten Ziele hinsichtlich der angestrebten städtebaulichen Dichte verbindlich umzusetzen, werden ergänzende Vorschriften bezüglich der zulässigen Trauf- und Firsthöhe und der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Haus (Einfamilienhausbau) getroffen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Änderungsbereich besteht bereits Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung. Gleichwohl ergibt sich durch die der inneren Erschließung dienende, neue Stichstraße ein zusätzlicher Eingriffstatbestand. Im Rahmen der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung wurde ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. 660 m² ermittelt. Insofern sind geeignete Kompensationsmaßnahmen in Betracht zu ziehen. Vor diesem Hintergrund wird eine durchgehende Eibenhecke entlang der Süd- und Westgrenze des Änderungsbereichs als private Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich der infolge der Planänderung eintretenden, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

7. Flächenbilanz

Änderungsbereich:	ca. 1,24 ha (100 %)
davon	
Reine Wohngebiete:	ca. 1,12 ha (91 %)
(einschl. GA-Flächen und Pflanzgebot)	
Verkehrsflächen:	ca. 0,12 ha (9 %)

8. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenen zusätzlichen Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zur Zeit auf ca. 540.000 DM geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

9. Durchführungsmaßnahmen

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

...

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) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 19.12.2001 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 269: Hiltrup - Westfalenstraße / Amelsbürener Straße / Theodor-Storm-Straße / Albertsheide / Burgwall

Münster, **14.01.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister