B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 282:
Gievenbeck - von-Esmarch-Straße/
Enschedeweg -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 282 erstreckt sich im Stadtteil Gievenbeck auf den Bereich nördlich der von-Esmarch-Straße und östlich des Enschedeweges.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 4o, Flurstücke 183-185, 188, 192, 274, 275, 279-283, 439, Teile des Flurstücks 4o9.

Flur 63, Flurstücke 3o, 37, 84-91, 93-112, 114, 119, 12o, 211, 212, 234, 24o, Teile der Flurstücke 21o, 214, 217, 237, 241, 258 und 26o.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

In der seit dem 27.o5.1983 wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Jugendheim, Kindergarten, Kirche- und als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 282 wurde insofern gemäß § 8 Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann nur geschehen, wenn u.a. ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt wird. Diesem Ziel soll dieser Bebauungsplan u.a. dienen.

Entsprechend dem Charakter der nordwestlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete sowie unter Beachtung der Entwicklung des alten Ortskernes als zukünftiges Zentrum des Stadtteils Gievenbeck und unter Berücksichtigung der im nördlichen Bereich vorhandenen Bebauung, sollen durch den Bebauungsplan u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen

...

zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden und zur Sicherung der für die Gemeinbedarfseinrichtungen benötigten Flächen geschaffen werden. Darüber hinaus soll das Gebiet der Appelbreistiege als Bestandteil des Grünwegesystems zwischen von-Esmarch-Straße und Gievenbecker Weg als öffentliche Grünfläche der Naherholung dienen.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Bebauung den Bereich Besselweg/ Weierstraßweg/Enschedeweg als reine Wohngebiete aus.

Der Bereich südwestlich der Appelbreistiege wird um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine I- bis III-geschossige Wohnbebauung zu schaffen, als WR-Gebiete ausgewiesen. Durch die textlichen Festsetzungen, das Wohngebäude in WR-Gebieten nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Für die WR-Gebiete,die an die öffentliche Grünfläche im Bereich Appelbreistiege angrenzen, sind im Falle des Geschoßwohnungsbaues nur Gebäude mit Wohnungen zulässig, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne des § 9 (1) 6 BBauG zu dienen. Als solche gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, Küche, Bad und einer Mindestgröße von insgesamt 75 qm reiner Wohnfläche. Diese Festsetzungen berücksichtigen insbesondere die Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Damit soll der gegenwärtig zu beobachtenden Tendenz entgegengewirkt werden, daß bevorzugt Kleinstwohnungen und Appartments neu errichtet werden, die einen hohen Stellplatzbedarf und immissionsträchtigen Ziel-und Quellverkehr mit sich bringen.

Im Bereich des Grundstücks von-Esmarch-Straße 158 wird ein WA-Gebiet ausgewiesen, um in dem geplanten Baugebiet kirchliche Verwaltungsinstitutionen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Bereich zwischen der von-Esmarch-Straße und der Michaelschule wird als MI-Gebiet für gemischte Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Wohnen oder kommunikative Einrichtungen) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich erhöht festgesetzt, da dies für die städtebauliche Gestaltung des Kirchenumfeldes sowie für die enge funktionelle Verbindung der Geschäftsbebauung im zentralen Bereich unverzichtbar ist. Diese erhöhte Festsetzung wird ausgeglichen durch die Weiträumigkeit der von-Esmarch-Straße und der angrenzenden großzügigen öffentlichen Grünfläche.

...

In den übrigen Baugebieten wird das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung eingehalten und in mehreren Bereichen bezüglich der Grundflächenzahl unterschritten.

Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend dem Bestand werden die Bereiche der St. Michael Schule, der katholischen Pfarrkirche St. Michael mit den dazu gehörigen kirchlichen Einrichtungen und der Kindergarten als Flächen für den Gemeinbedarf - Schule, Kindergarten, Jugendheim, Kirche, Pastorat - ausgewiesen.

Versorgungsanlagen

Zur Energieversorgung des Plangebietes werden im süd-östlichen Planbereich und zwischen der St. Michaelkirche und dem Besselweg zwei Versorgungsflächen - Elektrizität, Gas - ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Haupterschließungsstraßen von-Esmarch-Straße, Enschedeweg sowie über Besselweg und Weierstraßweg und das daran anschließende neue Erschließungsnetz. Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Fußwegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen sowie in Tiefgaragen untergebracht. Öffentliche Parkplätze, in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl, ergänzen das private Stellplatzangebot. Hierbei soll der öffentliche Parkplatz im MI-Gebiet gegebenenfalls für einen Wochenmarkt genutzt werden können. Eine direkte Anbindung dieses öffentlichen Parkplatzes und der im MI-Gebiet geplanten Tiefgarage an die von-Esmarch-Straße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Haupterschließungsstraße nicht zu vertreten.

Den Anregungen, die geplante Bebauung östlich der Grundstücke von-Esmarch-Straße 158 + 162 von Osten über eine Stichstraße zu erschließen oder die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den v.g. Grundstücken als verkehrsberuhigte Straße mit einer Profilbreite von max. 5 m auszuweisen, wurde nicht gefolgt. Eine Stichstraßenerschließung würde eine flächenaufwendige Wendeanlage erfordern. Ferner ist eine Stichstraße aufgrund der erforderlichen Länge und den im Not- bzw. Schadensfällen auftretenden Schwierigkeiten aus verkehrstechnischen Sicht nicht zu vertreten. Ein Ausbau als verkehrsberuhigte Zone ist aufgrund der Trassenführung nicht erforderlich. Eine Profilbreite von max. 5 m ist aufgrund der Anzahl der durch diese Straße erschlossenen Wohneinheiten nicht ausreichend. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist nicht gegeben.

...

Grünfläche

Der Bereich der Appelbreistiege wird entsprechend dem Bedarf als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbindungen Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen. Für den erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - in den an die von-Esmarch-Straße angrenzenden reinen Wohngebieten überschritten werden.

Aufgrund der in diesem Bereich ausgewiesenen Gartenhofhausbebauung ist zum Immissionsschutz die Schließung der Gartenhöfe durch Mauern, gem. Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen gem. § 1o3 Landesbauordnung NW ausreichend.

Weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll die Gestaltungssatzung nach § 1o3 Landesbauordnung (BauO NW) den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden und Ensembles bestimmen, sondern vielmehr das durch die Einzelgebäude und Ensembles geprägte Erscheinungsbild der bebauten Umwelt. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen. Für den Bereich der Gestaltungssatzung wird unter Berücksichtigung der Planungsziele eine homogener Charakter angestrebt, wobei grundsätzliche Übereinstimmungen wie Maßstäblichkeit, Dachform, Material und Farben den Eindruck einer harmonischen Einheit hervorrufen. Je größer das Maß der Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich d. h. eine größere Vielfalt im Detail kann hingenommen werden bzw. ist sogar erwünscht für ein lebendiges Erscheinungsbild des Plangebietes. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente, Dach, Wand, Höhe, Garagen, Einfriedigung und Vorgärten aus. Festsetzungen über die Architekturelemente sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Formen und Baustoffe, die zu einem chaotischen Erscheinungsbild führen können,verhindern.

5. Auswirkungen von Bedenken und Anregungen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange

Nach der bisherigen Planung sollte im Bereich Enschedeweg 6/12 ein öffentlicher Parkplatz ausgebaut werden. Unter

...

Berücksichtigung der Immissionsbelastung für die angrenzenden Wohngebiete wurde auf diesen öffentlichen Parkplatz verzichtet.

Ferner wurde den Anregungen für die bauliche Nutzung des Flurstücks 37 (Enschedeweg 8-3o) gefolgt, indem die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellplatz- und Garagenflächen sowie die Anpflanzungsgebote verändert und private Grünflächen neu ausgewiesen wurden. Anstelle der bislang hier festgesetzten Doppelhausbebauung sind Hausgruppen planungsrechtlich ermöglicht worden. Den während der erneuten Offenlegung vorgetragenen Anregungen, die Ausweisungen für das Flurstück 37 erneut zu ändern, wurde unter Berücksichtigung des benachbarten Zentrums des Stadtteiles Gievenbeck nicht gefolgt.

Die im südlichen Planbereich ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche sollte zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 283: Gievenbeck - Appelbreistiege - dienen. Da das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 283 erst nach einer Entscheidung über die geplante III. Westtangente fortgeführt werden soll, wurde unter Berücksichtigung der Planungssituation und der Sicherung des Grünzuges Appelbreistiege die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Appelbreistiege als öffentliche Grünfläche neu ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2.824.ooo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die vorbenannten Kosten sind im Finanz- und Investitionsplan 1983/1987 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 282 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

...

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 12. 12. 1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 282: Gievenbeck - Enschedeweg/von-Esmarch-Straße -.

Münster, den 03. JAN. 1985

Dr. Zwenhöven
Oberbürgermeister