B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 288:
Franz-Hitze-Straße/Kappenberger Damm/
Umgehungsstraße/Weseler Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 288 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Franz-Hitze-Straße, Kappenberger Damm (L 884), Umgehungsstraße (B 51) und Weseler Straße (B 219).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 213, Flurstücke 81-85; 87-91; 97; 98;1oo-1o4; 1o6-1o8; 112; 113; 116-126; 128-134; 137-152; 154; 156-163; 171; 179-183; 186-199;2o3;238;244; 255; 27o-272; 291; 318; 322; 323; 325; 339; 341; 343; 345; 347; 349; 38o; 381; 4o3; 4o4; 41o; 417-422.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 288 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem o9.o5.198o wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

3. Planungsziele:

Durch den Bebauungsplan Nr. 288 soll im v.g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und das tlw. bestehende städtebaulich charakteristische Bild planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Planinhalte:

4.1 Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionsbelastungen werden überwiegend reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine II- und III-geschossige Bebauung fest. Das gemäß § 17 Baunnutzungsverordnung (BauNVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den WR- und WA-Gebieten teilweise nicht voll in Anspruch genommen. Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücks-

...

flächen werden entsprechend den Wünschen der Eigentümer teilweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Wohngebäude geschaffen.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von mehreren Wohngebäuden im Bereich der im südlichen Planbereich vorhandenen Gärtnerei und der Baufirma geschaffen.

Die übrige Fläche der Gärtnerei und das Grundstück der an der Eifelstraße vorhandenen Baufirma werden aufgrund der derzeitigen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Immissionen als Mischgebiete festgesetzt. Für das Grundstück der Baufirma an der Eifelstraße wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um nach der langfristig notwendigen Auslagerung des emittierenden Betriebes in ein Industriegebiet, eine Wohnbebauung in diesem Bereich planungsrechtlich zu ermöglichen.

Zur Schließung der Bebauung am Kappenberger Damm wurden im Bereich der Gärtnerei überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

4.2 Versorgungsanlagen

Zur Energieversorgung ist im Bereich Kappenberger Damm 58/6o eine Versorgungsfläche - Elektrizität - ausgewiesen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weseler Straße, Franz-Hitze-Straße, Kappenberger Damm, Eifelstraße und Rüpingstraße. Zwischen der Rüpingstraße und dem Kappenberger Damm wird zur verkehrssicheren Verbindung südlich des Grundstücks Kappenberger Damm 84 ein Rad- und Fußweg ausgewiesen, der gleichzeitig dringend erforderliche neue Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen soll. Darüber hinaus sind u.a. zur Erschließung der im Bereich der Gärtnerei und des Baugeschäftes vorgesehenen neuen Wohngebäude, private Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, ausgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze in einer der Bebauung entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

4.4 Grünflächen

Der im Blockinnenbereich Weseler Straße/Franz-Hitze-Straße/ Rüpingstraße vorhandene Spielplatz wird entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen. Die zwischen den beiden Fahrspuren des nördlichen Teilstücks der Rüpingstraße liegende Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

...

Für den erhaltenswerten Baumbestand im Bereich der Franz-Hitze-Straße und der Rüpingstraße wird gem. § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Zur Ergänzung des Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und sollen zur Anlage bzw. Erhaltung der rückwärtigen Grundstücksteile als Erholungsflächen dienen.

4.5 Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher Fenster der Schallschutzklasse II (VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorgesehen. Der Immissionsgrenzwert von 75 dB (A) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nirgendwo erreicht.

Bei den von der bestehenden Baufirma an der Eifelstraße ausgehenden Emissionen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies kann zu gewissen Beschränkungen im Betriebsablauf führen, andererseits müssen von den Bewohnern der benachbarten Wohngebiete Lärmimmissionen die über das übliche Maß hinausgehen hingenommen werden. Langfristig ist eine Verlegung der Firmen in ein Industriegebiet erforderlich und die Bebauung des jetzigen Firmengeländes mit Wohngebäuden möglich.

4.6 Erhaltung baulicher Anlagen

Um weitere Eingriffe in die erhaltenswerten baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes abwenden zu können, wird für den nördlichen Planbereich ein Erhaltungsgebot gem. § 39 h BBauG festgesetzt. Innerhalb diese Gebietes liegt eine größere Zahl von Mehrfamilienhäusern die in der Zeit um 1935 entstanden sind und die in der Gliederung der Baumasse als auch im architektonischen Detail gute gestalterische Qualitäten besitzen. Dies trifft besonders auf den Straßenraum des nördlichen Teils der Rüpingstraße zu, der mit einer breiteren mittleren Grünfläche und symetrisch angeordneten gleichartigen Wohngebäuden bebaut ist, sowie auf die Gestaltung des Straßenraumes der Franz-Hitze-Straße.

4.7 Bauliche Gestaltung

Der Charakter der Bebauung innerhalb des Plangebietes ist durch einheitliche Doppelhäuser und Hausgruppen gekennzeichnet. Durch die Festsetzungen gem. § 1o3 BauONW (Gestaltungssatzung) soll gewährleistet werden, daß der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

...

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch $48^{o} \pm 3^{o}$ Neigungsdächer. Durch die Festsetzungen zu den Dachgauben und Dacheinschnitten soll sichergestellt werden, daß sich diese den Dachflächen unterordnen und daß insbesondere im Traufen-und Giebelbereich die Form des Neigungsdaches deutlich ablesbar bleibt.

Die Festsetzungen zur Materialwahl und Farbgebung sollen eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sicherstellen. Die Einzelhäuser sind sinngemäß an die nähere Umgebung anzugleichen.

Durch die Höhenbeschränkung von straßenseitigen Einfriedigungen soll eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes unter Einbeziehung des Grüns der angrenzenden Vorgartenflächen sichergestellt werden.

Die Einfriedigungsbeschränkung für den nördlichen Teil der Rüpingstraße soll der Wahrung des heute vorhandenen und als erhaltenswert einzustufenden Gestaltungsbildes des Straßenraumes dienen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 288 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 611.5oo DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983 - 1987 tlw. mit 568.ooo DM eingeplant. Die übrigen bisher noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

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

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

...

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 288 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 30.05.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 288: Franz-Hitze-Straße/Kappenberger Damm/ Umgehungsstraße/Weseler Straße.



Münster, den

Pierchalla
Oberbürgermeister