Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 136/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298: Gievenbeck - Horstmarer Landweg/Wasserweg nordwestlich der Hensenstraße

Der seit dem 08.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298 stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung und weiteren baulichen Nutzung des Bereiches zwischen Horstmarer Landweg, Hensenstraße, Wasserweg und Sternwarte dar. Große Teile des Plangebietes sind inzwischen auf Grundlage des Bebauungsplanes realisiert worden. Insbesondere am Wasserweg und am Gemenweg sind zahlreiche Eigenheime in Form von Reihenhausbebauung entstanden. Die im Bebauungsplan vorgesehene Errichtung von Geschoßwohnungsbau im Bereich Horstmarer Landweg und Hensenstraße ist bislang nur teilweise realisiert worden, da in den vergangenen Jahren insbesondere in den Eigenheimbau investiert worden ist. Seit 1990 ist jedoch auch wieder ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit für den Geschoßwohnungsbau festzustellen. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen.

Die Errichtung weiterer Wohnbebauung in Form von Geschoßwohnungsbau innerhalb dieses Plangebietes ist in Kürze beabsichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den seit Aufstellung dieses Bebauungsplanes veränderten Wohnbedürfnissen und speziellen Nachfragegruppen Rechnung zu tragen. Diese Nachfrage läßt sich in verschiedene Gruppen differenzieren. Neben dem Bedarf an familiengerechten Wohnungen sowohl im Eigenheimbau als auch im Mietwohnungsbau besteht derzeit u. a. ein deutlicher Nachfrageüberhang bei kleineren Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Aus diesem Grund soll im Bereich der reinen Wohngebiete entlang des Horstmarer Landweges und an der Hensenstraße die bisherige Festsetzung betreffend die Errichtung einer Mindestanzahl von Familienheimen mit einer Mindestgröße geändert werden, um flexibler auf die Nachfrage nach Kleinraumwohnungen reagieren zu können.

In den reinen Wohngebieten 2) entlang des Horstmarer Landeweges und an der Hensenstraße umfaßt die Änderung zugunsten einer größeren Flexibilität bezogen auf das Nachfrageverhalten nach Wohnraum eine quantitative Veränderung hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen mit einer Größe von mindestens 75 qm. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan müssen mindestens 50 % der Wohnungen die o. g. Kriterien erfüllen. Diese zwingende Festsetzung wird insoweit geändert, als nicht mehr die Zahl der Wohnungen, sondern die Gesamtwohnfläche innerhalb der Baugebiete (WR 2) als Berechnungsgrenze zugrunde zu legen ist. Hierdurch wird der Anteil an zwingend zu errichtenden Wohnungen mit einer Mindestgröße von 75 qm zugunsten der Möglichkeit, auch kleinere Wohnungen zu errichten, reduziert.

...

Eine weitere Lockerung dieser Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht vertretbar, um auch ein zwingendes Angebot an größeren Familienwohnungen bereitstellen zu können und um die Entstehung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden.

In dem reinen Wohngebiet 2) zwischen Gemenweg und Hensenstraße im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird in Anpassung an die übrigen reinen Wohngebiete 2) am Horstmarer Landweg die höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht, um eine wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen zu erreichen. Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl bleiben unberührt. Diese geringfügige Anhebung der Geschoßflächenzahl ist in Anbetracht der Größe des Baugebietes und der nach wie vor geringen Dichte städtebaulich vertretbar, mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und liegt deutlich unter den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung.

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der reinen Wohngebiete 2) in vier Gemeinschaftstiefgaragen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Anstelle der zeichnerischen Festsetzung betreffend die Lage und die räumliche Abgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen sowie die Lage der Zufahrten wird eine Änderung dahingehend vorgenommen, die eine ausreichende Dimensionierung der Gemeinschaftstiefgaragen ermöglicht, um den entstehenden Bedarf an privaten Stellplätzen infolge der Wohnnutzung vollständig unterirdisch decken zu können. Unberührt bleibt die Verpflichtung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der unter Gelände gelegenen Tiefgaragendecken.

Die Lage der Zufahrten wird gegenüber der bisherigen Planfassung im Prinzip nicht verändert. Lediglich der mögliche Zufahrtsbereich wird geringfügig vergrößert. Die Festsetzung von streckenweisen Ein- bzw. Ausfahrtverboten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen stellt sicher, daß Zufahrten bzw. Rampen zu Tiefgaragen störungsfrei angelegt werden.

Die Lage der mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche in dem nordwestlich gelegenen reinen Wohngebiet 2) zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und Gemenweg wird geringfügig nach Westen verschoben, um die Lage der Tiefgaragenzufahrt für dieses bislang nicht bebaute Grundstück etwas flexibler festlegen zu können.

Die in den reinen Wohngebieten 2) vorgenommene Veränderung der Dachneigung auf 27° ± 3° anstelle bislang maximal 28° ermöglicht in Verbindung mit der ausnahmsweise zulässigen Drempelhöhe von maximal 1 m eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken. Diese Anhebung der Dachneigung ist städtebaulich und baugestalterisch vertretbar, da im übrigen Planbereich Dachneigungen bis zu 38° bereits zulässig sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 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 der durch den Rat der Stadt Münster am 24.03.1992 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298: Gievenbeck - Horstmarer Landweg/Wasserweg nordwestlich der Hensenstraße -.

Münster, 26.03.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

