

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe erstreckt sich auf den Bereich des vorhandenen Wohngebietes südwestlich der Universitätskliniken

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

- | | |
|----------|--|
| Flur 20, | Flurstücke 67 – 72, 86, |
| Flur 21, | Flurstücke 30, 33, 35, 37, 42, 46, 48 – 51, 53, 61 – 63, 68, 70, 81 – 84, 106, 107,
Teil des Flurstücks 14, |
| Flur 33, | Flurstücke 2 – 13, 15 – 18, 20 – 34, 37 – 44, 46 – 48, 53 – 57, 60 – 63, 65 – 67, 73, 74, 77 – 79, 82, 84, 87, 94, 96 – 100, 102, 103, 106, 108 – 115, 117 – 119, 121 – 132, 136 – 140, 143 – 150, 152, 154 – 161, 164 – 177, 180, 182 – 186, 188 – 194, 202 – 208, 211, 212, 214, 218 – 236, 238, 240 – 246, 248, 250, 253, 254, 256, 281 – 287, 296, 301, 311, 312, 314 – 318, 321 – 342, 345, 347 – 369, 383, 384, 386, 388 – 392, 395 – 398, 401 – 404, 406 – 408, 410 – 436, 440, 443 – 447, 449 – 456, 459, 461, 462, 464, 465, 469, 470, 472 – 474, 476, 478, 480, 481, 483 – 491, 494, 495, 497 – 523,
Teil des Flurstücks 482, |
| Flur 34, | Flurstücke 13, 14, 21 – 23, 38, 39, 41, 56, 60, 61, 64 – 70, 74, 76 – 82, 85, 87, 89, 91 – 94, 97 – 103, 105 – 107, 110, 111, 114, 115, 117 – 122, 124 – 130, 132 – 143, 145, 146, 148 – 152, 154 – 174, 180 – 182, 185 – 204, 215, 222 – 225, 234, 235, 239 – 243, 252, 253, 255 – 263, 266, 272 – 281, 283 – 286, 334, 335, 350, 356, 357,
Teile des Flurstücks 363, |
| Flur 35, | Flurstücke 1, 3 – 10, 13 – 23, 26, 29 – 36, 42, 44, 46 – 49, 51 – 53, 59 – 69, 71 – 80, 84 – 101, 103 – 108, 112 – 117, 119, 122 – 124, 128, 130 – 133, 136 – 140, 161 – 165, 174 – 186, 189, 191, 192, 194, 195, 205 – 207, 227, 228, 230, 232 – 240, 242 – 245, 292 – 311, 316, 323, 326 – 335, 357, 362 – 366, 372, 373, 376 – 388, 394, 395, 398 – 405,
Teile der Flurstücke 359, 360 und 374, |
| Flur 36, | Flurstücke 6, 16 und Teil des Flurstücks 40. |

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und der Bereich der Theresien-Schule einschließlich des nördlich angrenzenden Spielplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule / Spielbereich dargestellt.

Die vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan weichen lediglich im Bereich des Spielplatzes nördlich der Theresien-Schule geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die konkretisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Ballspielplatz vor.

Der Bebauungsplan Nr. 323 wurde insofern gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Das Wohngebiet Sentruper Höhe ist in den Jahren von 1920 bis 1940 und nach dem 2. Weltkrieg als Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung in seiner heutigen Gestaltung und Größe entstanden.

Der Bebauungsplan Nr. 323 soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich absichern und darüber hinaus eine maßvolle, dem familiären Eigenbedarf entsprechende Erweiterung der Wohngebäude ermöglichen. Ferner soll der Bebauungsplan eine sich abzeichnende städtebaulich unerwünschte Verdichtung des Wohngebietes abwenden. Damit können eine allmähliche Umstrukturierung des ehemals fast reinen Einfamilienhausgebietes und die damit verbundenen Schwierigkeiten insbesondere in verkehrlicher und infrastruktureller Hinsicht vermieden werden. Die derzeitige Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 Bundesbaugesetz erweist sich als unzureichend, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und der Erhalt des Gebietscharakters nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichergestellt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 ist auf die überwiegend wohnlich genutzten Grundstücke beschränkt.

Alle nicht durch Wohnnutzung geprägten Grundstücke am Rande des Plangebietes, wie die an der Sentruper Straße gelegene Tankstelle und die Gaststätte sowie das durch die Universität genutzte Grundstück Waldeyerstraße 27 wurden nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 einbezogen, da hier die Ziele des Bebauungsplanes nicht greifen können.

Der Anregung, den Bereich Sentruper Straße 161 – 169 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wurde nicht gefolgt. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes entspricht in diesem Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und ist insofern nicht willkürlich. Eine Einbeziehung des v. g. Bereiches ist nicht erforderlich, da hier die planungsrechtliche Situation – § 34 BauGB / WA-Gebiet – eindeutig ist. Somit hätte eine Ausweisung dieses Bereiches als WA-Gebiet keine Änderungen bei den Festsetzungen in den benachbarten Bereichen zur Folge.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie unter Beachtung der Immissionssituation und der Planungsziele werden im Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die im Zusammenhang mit der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und der Geschosszahl den Gebietscharakter des Baugebietes sichern und dazu die gebietstypischen offenen Innenbereiche der Straßenblöcke erhalten sollen. In den allgemeinen Wohngebieten werden die aufgrund der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um auch hierdurch den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Aus diesem Grund sind in den Wohngebieten mit offener Bauweise nur Gebäude zulässig, die Wohnungen enthalten, die geeignet sind, als Familienheime zu dienen. Ausgenommen sind hiervon Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und kleinere Wohnungen in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern.

Um einer weiteren Verdichtung des Wohngebietes entgegenzuwirken, sind pro Einfamilienhauseinheit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und der bestehenden baulichen Ausnutzung ist in II-geschossigen Wohngebäuden auch eine 3. Wohnung ausnahmsweise zulässig, wenn der notwendige Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch das ausreichende Angebot entsprechender Läden im Bereich Waldeyerstraße / Schmeddingstraße in zentraler Lage des Plangebietes gesichert werden. Um die Versorgung auch in Zukunft sicherstellen zu können, sind in den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebäuden im Kreuzungsbereich Waldeyerstraße / Schmeddingstraße im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten sowie zugehörige Nebenräume zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich der Theresien-Kirche einschließlich des Kindergartens und des Jugendheimes und der Bereich der Theresienschule sind entsprechend dem Bestand als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Versorgungsflächen

Die Energieversorgung des Wohngebietes ist aufgrund der bestehenden Einrichtungen sichergestellt. Die vorhandenen Trafostationen an der Waldeyerstraße, auf dem Eckgrundstück Eupener Weg / Niels-Stensen-Straße und im Bereich des Spielplatzes zwischen den Straßen Auf dem Draun und Redigerstraße werden als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandenen und ausgebauten Straßen, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Öffentliche Parkflächen sind in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz zwischen der Straße Auf dem Draun und der Redigerstraße sowie der Spielplatz nördlich der Theresienschule werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Falle der Anlage nördlich der Theresienschule als Spielplatz / Ballspielplatz festgesetzt.

Im Bereich der südlich der Sentruper Straße gelegenen Grundstücke wird zur Abschirmung der Wohngärten zu den angrenzenden sportlich genutzten Flächen ein Anpflanzgebot in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Erhaltung oder Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind im Plangebiet nicht erforderlich, da eine intensive Durchgrünung der Wohnbereiche vorhanden ist.

Der Anregung, einige im Straßenraum vorhandene Grünflächen als öffentliche Grünflächen festzusetzen, wurde unter Berücksichtigung der nicht vorhandenen Erholungs- und Aufenthaltsqualität sowie der gewährleisteten Erhaltung – städt. Eigentum – nicht gefolgt.

Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist mit Ausnahme der an der Sentruper Straße gelegenen Grundstücke nicht von Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Belastungen an der Sentruper Straße sind jedoch nicht so hoch, dass durch den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen getroffen werden müssten. Den Anliegern soll jedoch gestattet werden, ihre Wohngartenbereiche durch Mauern oder Holzzäune mit vorgepflanzten Sträuchern abzugrenzen, um somit die Lärmbelastung zu mindern.

Die von den Grundstücken Sentruper Straße 161 – 169 (Tankstelle / Gaststätte) ausgehenden Emissionen sind den angrenzenden Wohngebieten zuzumuten. Diese Wohngebiete wurden unter Berücksichtigung der Emissionen der angrenzenden zulässigen Nutzungen sowie der natürlichen Schallabschwächung als WA-Gebiete ausgewiesen. Es wird erwartet, dass aufgrund der gleichzeitigen Entstehung der unterschiedlichen Nutzungen sowie der langjährigen Akzeptanz und gegenseitigen Duldung auch weiterhin eine gegenseitige Rücksichtnahme stattfindet.

Bauliche Gestaltung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 81 BauO NW beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselemente und sollen sicherstellen, dass sich die wenigen noch möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Die Festsetzungen zu Form, Farbe und Material der Dächer sollen unter Berücksichtigung des Bestandes ein Mindestmaß an Einheitlichkeit erbringen, um damit eine ausreichende visuelle Ordnung und Ruhe zu bewirken. Die Festsetzungen zu Farbe und Material der Außenwände der Gebäude nehmen die vorhandene erkennbare Vielfalt im Plangebiet auf und sollen bewirken, dass diese historisch begründete Mischung der Materialien erhalten bleibt.

Erhaltung baulicher Anlagen

In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde werden die Häuser Waldeyerstraße 31 und 53, Eupener Weg 10 und Tondernstraße 10 als Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz im Plan gekennzeichnet. Ferner wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche entlang der Redigerstraße und in Teilbereichen der Straße Auf dem Draun sowie für die Bebauung im Bereich des Malmedyweges und des Eupener Weges ein Erhaltungsgebot gem. § 39 h BBauG festgesetzt, da diese allein bzw. im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Den von verschiedenen Eigentümern vorgetragenen Bedenken und Anregungen gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in die mit Erhaltungsgeboten gemäß § 39 h BBauG ausgewiesenen Bereiche wurde nicht gefolgt, da die v. g. öffentlichen Belange Vorrang vor den privaten Belangen haben.

Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 befinden sich zwei aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.07.1981 festgesetzte Naturdenkmale.

1. ND 614 Tondernstraße, im Grünstreifen östlich Mausbachstraße 2
– eine Stieleiche –
2. ND 615 Mausbachstraße 29, im Vorgarten
– eine Stieleiche –

Im Bebauungsplan sind diese Naturdenkmale nachrichtlich dargestellt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 323 soll für den fast vollständig bebauten Bereich eine ordnende und bestandssichernde Funktion erfüllen. Unter Beachtung der Planungsziele sind Veränderungen der vorhandenen ökologischen Situation und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der Darstellung im Plan ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 165.000 DM geschätzt.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan noch nicht veranschlagt. Sie 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

Es kann festgestellt werden, dass sich der Bebauungsplan Nr. 323 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.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **14.12.1988** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe.

Münster,

Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister