Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 4/89 Bau.

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 335:
Wolbeck - Hiltruper Straße/Zumbuschstraße/Wallfahrtskottenweg/
Am Sandbach

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 335 erstreckt sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Wolbeck auf den Bereich zwischen Hiltruper Straße, Zumbuschstraße, Wallfahrtskottenweg und Am Sandbach

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck - Kspl.

Flur 12, Flurstücke 25, 27, 30, 32, 39-47, 54-58, 62-65, 68, 70, 71, 143-153, 155, 157-163, 165, 168-176, 189-191, 193-195, 197-201, 203, 221, 224-227, 229-233, 241-244, 248, 253, 254, 257-259, 474, 475, 654, 657, 658, 661, 662, 664, 665, 687, 701-709, 723, 735, 738, 796-798, 800-802, 809, 824, 825, 826, 831, 832, 834, 836, 837, 840, 843, 845, 847-851, 854-862, 864-870, 872-879, 881-887, 893, 896-910, 914-918, 925, 926, 939-965, 967-969, 971-973, 975, 989-992, 994-996, 998-1005, 1011, 1012, 1016-1018, 1020-1025, 1028-1034, 1040-1052, 1054-1063, 1066-1072, 1075-1081, 1083-1090

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 335 sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche - Spielbereich A - dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht dieser Darstellung entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Planungsziele:

Der v. g. Bereich wurde im wesentlichen auf der Grundlage des Bebauungsplanes WOL 5: Schimmel bebaut. Dieser Bebauungsplan wurde vom Oberverwaltungsgericht Münster 1981 für ungültig erklärt. Die weitere bauliche Entwicklung erfolgte nach § 34 Bundesbaugesetz. Dabei hat es sich gezeigt, daß die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und das damit angestrebte Maß der baulichen Nutzung mit den gegebenen Steuerungsmöglichkeiten teilweise nicht durchzusetzen waren. Entwicklungen, die dem Siedlungscharakter widersprachen, konnten nicht immer verhindert werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 335 soll die planungsrechtliche Grundlage zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des v. g. Bereiches geschaffen werden. Dabei sollen der Gebietscharakter erhalten und Fehlentwicklungen verhindert werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im wesentlichen reine Wohngebiete aus. Lediglich die Bereiche Hiltruper Straße/Zumbuschstraße und Hiltruper Straße 59 - 63 werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, um hier neben einer Wohnnutzung auch andere Nutzungen, die nach § 4 (2) Baunutzungsverordnung zulässig sind, zu ermöglichen.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben eine maßvolle bauliche Ausnutzung der tlw. sehr großen Grundstücke. Dabei wird die straßenbildprägende städtebauliche Gliederung der Baukörper planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich Hiltruper Straße/Zumbuschstraße wird eine II-geschossige Einzel-/Doppelhausbebauung festgesetzt. Im Hintergelände können hier zwei eingeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden. Diese Ausweisungen sollen einen harmonischen Übergang von der geplanten II-geschossigen Bebauung zur angrenzenden bestehenden I-geschossigen Gartenhofbebauung sicherstellen.

Auf dem noch unbebauten Grundstück am östlichen Ende der Pewostraße sollen mit Rücksicht auf die anschließende vorhandene eingeschossige Gartenhofbebauung zweigeschossige Satteldachhäuser entstehen, wobei das II.-Geschoß nur im ausgebautem Dachraum zulässig ist. Hierdurch wird ein städtebaulich angemessener Übergang zur westlich angrenzenden zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung erreicht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Gartenhofhäuser ist nicht gegeben, da die geplante Bebauung auf dem Flurstück 840 entgegen dem bisherigen Planungsrecht keine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse beinhaltet. Die Einsichtmöglichkeit von der möglichen Bebauung auf dem Flurstück 840 in die Gartenhöfe ist auch unter Berücksichtigung der bislang möglichen Bebauung hinzunehmen und wird als zumutbar angesehen. Für die Erschließung wird die vorhandene Wegefläche geringfügig verbreitert. Der Anregung, den ruhenden Verkehr in diesem Bereich zentral an der Pewostraße unterzubringen, wurde nicht entsprochen, da dies bei einer Einzel- oder Doppelhausbebauung untypisch wäre und städtebaulich nicht zu begründen ist. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anlieger ist nicht gegeben.

...

In den Bereich Buxtrup/Am Sandbach/Nogatstraße und zwischen Zumbuschstraße/Grüner Weg soll auf den sehr großen Grundstücken eine maßvolle Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche zugelassen werden. Die geplante Bebauung wird durch eng gefaßte Festsetzungen stark eingeschränkt, um sicherzustellen, daß hier nur Einfamilienhäuser entstehen können, die sich in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Die Häuser sollen gegenüber der vorhandenen Bebauung (ca. 45° Dachneigung) mit flacheren Neigungsdächern (35° ± 3°) gebaut werden, um eine stärkere Betonung einer Einfamilienhausbebauung zu unterstreichen und Nachteile für die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu mildern. Die rückwärtige Bebauung wird jeweils über das Vordergrundstück erschlossen. Eine zentrale öffentliche oder private Erschließung - zweifellos die bessere städtebauliche Lösung - der rückwärtigen Bebauung dürfte aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerinteressen kaum realisierbar sein.

Für die im Plangebiet teilweise vorhandene Flachdachbebauung wird die Möglichkeit geschaffen, flach geneigte Satteldächer zu errichten. Dabei ist die Neigung so flach gehalten, daß eine Verschattung der Nachbargrundstücke kaum eintreten kann.

Durch die Festsetzung, daß in Teilbereichen nur Wohngebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen zulässig sind, soll der Charakter eines Einfamilienhausgebietes abgesichert und einer übermäßigen baulichen Verdichtung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngebietes entgegengewirkt werden.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Entsprechend dem Bedarf und Bestand wird im Bereich Pewostraße/ Buxtrup eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen.

Der ruhende Verkehr soll auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünflächen

Der vorhandene bedarfsorientierte Spielbereich A an der Straße Buxtrup wird als öffentliche Grünfläche - Spielplatz, Ballspielplatz - festgesetzt. Diese Spielanlage ist in eine vorhandene kleinere Waldfläche - Reste eines Eichen-/Buchenwaldes - eingebunden. Dieser gelichtete Mischwald setzt sich auf den anschließenden privaten Grundstücken fort und ist dort mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus werden für die vorhandenen markanten und erhaltenswerten Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt.

...

Immissionsschutz

Die Lärmbelastung der Wohnbebauung im Plangebiet durch den Verkehrslärm, insbesondere an der Hiltruper Straße hält sich in vertretbaren Grenzen. Die gesonderte Ausweisung von speziellen Lärmschutzfenstern ist nicht erforderlich, da die nach den Wärmeschutzbestimmungen einzubauenden Fenster einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Bauliche Gestaltung

Parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung den übergeordneten Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist. wurden die vorherrschenden Materialien, Formen und Farben bei den textlichen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW berücksichtigt. Ausnahmemöglichkeiten sollen bei Änderungen der Bebauung Anpassungen an den Bestand ermöglichen und ungerechtfertigte Härten vermeiden.

Die gestalterischen Festsetzungen, die aus den entsprechenden Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes WOL 5 entwickelt wurden, gewährleisten auch in Gestaltungsfragen das in der Rechtsprechung verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Eine unzumutbare Einschränkung bzw. wesentliche finanzielle Belastungen der Grundstückseigentümer/Bauherrn sind mit den gestalterischen Festsetzungen nicht verbunden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen im wesentlichen bebauten Bereich. Die Situation ist durch gut gestaltete Vorgärten und Hausgärten geprägt, in denen großwüchsige Laub- und Nadelbäude sowie Obstbäume vorhanden sind.

Die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Grünelemente werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB soll in diesem Zusammenhang die Wiederherstellung des derzeitigen Zustandes auch bei Abgang einzelner Bäume gewährleisten.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird sowohl den Wünschen der Eigentümer zur weiteren baulichen Ausnutzung ihrer tlw. sehr großen Grundstücke als auch den Belangen der Umwelt Rechnung getragen, indem eine unverhältnismäßige Bebauung ausgeschlossen wird.

...

Der südwestlich des Plangebietes verlaufende Sandbach wird einschließlich seiner Böschungen und des teilweise prägenden Baumbewuchses durch die Planung nicht berührt. In diesem Bereich grenzt der Bebauungsplan an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 335 aus den v. g. Gründen nicht nachteilig auf die ökologische Situation im v. g. Bereich auswirken werden.

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 ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 42 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sollen, soweit sie noch nicht veranschlagt sind, 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 als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 335 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.

Der in geringem Umfang noch erforderliche Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 22.02.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 335: Wolbeck - Hiltruper Straße/ Zumbuschstraße/Wallfahrtskottenweg/Am Sandbach.

Münster, 02.03.1989

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER STADT MÜNSTER