Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 32/91 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 343: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg/Westf. Landeseisenbahn/Erbdrostenweg/ Vörnste Esch/Anton-Knubel-Weg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 343 erstreckt sich auf den Bereich Gremmendorfer Weg, Westf. Landeseisenbahn, Erbdrostenweg, Vörnste Esch, Anton-Knubel-Weg im Stadtteil Gremmendorf.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 166, Flurstücke: 3-6; 8; 14; 17; 20; 26; 27; 29; 30; 32; 39; 185; 186; 329; 331; 333; 335; 337; 339; 496; 498; 500; 502; 583; 584; 610; 646; 647; 758; 759; 796; 833-837; 871; 872; 903-905; 953-956; Teil des Flurstücks 1.

Flur 167, Flurstücke: 40; 41; 44; 65; 66; 76; 82; 83; 91-93; 95; 121; 123; 156; 161; 170; 171; 187; 190; 191; 193; 195; 196; Teil des Flurstücks 158.

Flur 169, Flurstücke: 40-44; 46; 53-63; 65-83; 85-95; 100-110; 112-116; 125; 126; 133-137; 145; 146; 147; 151-154; 158; 161-164; 166; 167; 170; 172; 173; 290; 295; 381-383.

Flur 170, Flurstücke: 26; 30; 34; 35; 37-39; 42-44; 46; 47; 285; 286; 320; 321; 325-327; 395-398; 412-414; 533; 534; 583; 585; 586; 597; 598; Teile der Flurstücke 354 und 360.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf - Schulen, Kindergarten, kirchliche Einrichtung, Jugendheim - dargestellt.

...

Der Bebauungsplan Nr. 343 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor. Hierbei wurde die Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche und der Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich nördlich der St. Ida-Kirche entsprechend dem Bestand geringfügig verschoben. Ferner wurden zusätzliche Zweckbindungen in die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend dem Bestand und dem Bedarf aufgenommen.

Diese geringfügigen Änderungen stellen eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 343 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Entwicklung und Bestand:

Der Stadtteil Gremmendorf, insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist in seinen Anfängen zwischen 1900 und 1930 als bevorzugtes Wohngebiet am Rande der damaligen Stadt Münster entstanden. Die Grundstücke sind überwiegend großzügig zugeschnitten und weisen häufig einen ausgeprägten Bewuchs - Eichen, Buchen - auf. Auch in den Bereichen, die nach dem II. Weltkrieg bebaut wurden, wurde dieser Siedlungscharakter beibehalten. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute im wesentlichen mit I- oder II-geschossigen Wohngebäuden - Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern - bebaut. Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind zwei Schulen, ein Kindergarten und eine Kirche im Plangebiet vorhanden. Weiterführende Schulen sind in zumutbarer Entfernung im Stadtteil Wolbeck vorhanden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs ist durch entsprechende Geschäfte und Einrichtungen am Gremmendorfer Weg und am Albersloher Weg gesichert.

Das Plangebiet ist durch Linienbusse, die in dichter Taktfolge verkehren, mit der Innenstadt verbunden.

Das Bebauungsplangebiet ist durch gut gestaltete Vor- und Hausgärten geprägt, in denen großwüchsige Laub- und Nadelbäume als Ziergehölze und eine Vielzahl von Obstbäumen vorherrschen. Auffällig sind in dieser besiedelten Fläche größere waldähnliche Teilbereiche mit eindrucksvollem Buchen- und Eichenbestand. Darüber hinaus stehen auf den Grundstücken vereinzelt Bäume oder Baumgruppen, die nach Art und Größe den Rahmen einer üblichen Ziergehölzpflanzung sprengen und vermuten lassen, daß sie älter als die vorhandene Bebauung sind.

Die der Ida-Schule vorgelagerte gestaltete Grünfläche - Rasenfläche mit Mulde und großkroniger Weide - läßt auf eine ehemalige Teichanlage schließen, die hier eine straßenbildprägende Bedeutung hat.

...

4. Planungsziele:

Aufgrund der hohen Wohnqualität innerhalb des Bebauungsplangebietes, der Versorgungssituation und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der benachbarten Erholungsgebiete ist neben dem Bemühen der Eigentümer, durch Neu- oder Erweiterungsbauten ihre teilweise sehr großen Grundstücke intensiver zu nutzen, auch ein verstärkter Druck von Investoren zu einer gebietsuntypischen baulichen Verdichtung zu beobachten.

Diese Entwicklung hat in zunehmendem Maße eine Umstrukturierung des Einfamilienhausgebietes zur Folge. Diese Umstrukturierung gefährdet den Gebietscharakter des in weiten Teilen auch durch eine ansprechende Architektur geprägten Wohngebietes sowie den gebietsprägenden außergewöhnlichen Baumbestand.

Die gesetzlichen Möglichkeiten, diese städtebaulich negative Entwicklung durch den § 34 Baugesetzbuch zu steuern, haben sich in den letzten Jahren teilweise als unzureichend erwiesen. Eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung, die neben der Erhaltung des Gebietscharakters auch eine maßvolle und unbedenkliche zusätzliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, kann nur durch den Bebauungsplan erreicht werden.

5. Planinhalte:

Die Verwirklichung der Planungsziele soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan - insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen - planungsrechtlich sichergestellt werden.

Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionssituation werden reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um die in Verbindung mit dem Wohnen nach der Baunutzungsverordnung zulässigen anderen Nutzungen im Bereich des Gremmendorfer Weges planungsrechtlich zu ermöglichen bzw. zu sichern, werden in diesem Bereich allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern mit ihren Baugrenzen den vorhandenen baulichen Bestand im wesentlichen ab.

...

Obwohl die vorhandene Hinterbebauung Gremmendorfer Weg 41a und 45a/45b eine Störung der gewachsenen, einheitlichen, überwiegend durch Straßenrandbebauung gekennzeichneten Siedlung darstellt, werden unter Berücksichtigung des Prinzips der Gleichbehandlung, unter Beachtung der von den Eigentümern im Rahmen der Bürgerbeteiligung geäußerten Wünsche und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in den rückwärtigen Bereichen der benachbarten Grundstücke Gremmendorfer Weg 35, 37, 43 und 47 überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Im hinteren Bereich des Grundstücks Gremmendorfer Weg 39 wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sowie der geringeren Grundstückstiefe keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnsituation wird nicht gesehen.

Für den Bereich Gremmendorfer Weg/Anton-Knubel-Weg/östlich Vörnste Esch haben die Grundstückseigentümer im Rahmen der Bürgerbeteiligung mit wenigen Ausnahmen den Wunsch geäußert, das Hintergelände von jeder Bebauung freizuhalten. Diesem Wunsch wird durch die Ausweisung im Bebauungsplan entsprochen. Der von einigen Eigentümern im Rahmen der Offenlegung angeregten Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich wurde unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie der Erhaltung des Siedlungscharakters nicht gefolgt.

Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen so abgegrenzt, daß die überwiegend vorhandene anspruchsvolle Architektur und die erhaltens- und schützenswerte städtebauliche Gliederung der Straßenrandbebauung besonders am Gremmendorfer Weg abgesichert, aber gleichzeitig eine angemessene bauliche Erweiterung der Wohngebäude im Anschluß an das Hauptgebäude ermöglicht wird.

Die dem Bestand folgenden Baugrenzen im Bereich der Straßenrandbebauung sollen einer auf Neubebauung ausgerichteten Investitionsbereitschaft entgegenwirken. Es soll erreicht werden, daß die vorhandene Bebauung, die sich durch hohen Wohnwert, familiengerechte Wohnungen und das Straßenbild prägende Architektur auszeichnet, nicht beseitigt und durch eine weniger qualitätvolle, dem Gebietscharakter nicht angemessene Bebauung ersetzt wird.

Die bei den besonders tiefen Grundstücken entlang des Gremmendorfer Weges charakteristischen kleinen Gartenlauben auf den hinteren Grundstücksteilen sollen als Ausnahme durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und unter bestimmten Auflagen auch weiterhin möglich sein.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird in Verbindung mit dem jeweiligen Maß der baulichen Nutzung den in den Planungszielen dargestellten städtebaulichen Belangen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange Rechnung getragen.

...

Für überdachte Freisitze oder Wintergärten und eingeschossige Anbauten wird durch die textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen in einem angemessenen Umfang in Bezug auf das Hauptgebäude zugelassen. Das gleiche gilt auch für Windfangkonstruktionen im Bereich der Hauseingänge, um hierdurch den Möglichkeiten zur Energieeinsparung Rechnung zu tragen.

Durch die textliche Festsetzung, daß in einigen Wohngebieten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde die notwendige Versorgungsfläche - Elektrizität (Trafostation) - in den Bereich Ida-Schule/Vörnste Esch 21 verlegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner sowie der Schulkinder ist aus heutiger Sicht nicht gegeben.

Entsprechend dem Bestand und den Erfordernissen werden Versorgungsflächen - Elektrizität, Abwasser - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus werden entsprechend dem Bestand Rad- und Fußwege festgesetzt, die günstige, vom Fahrverkehr getrennte Verbindungen darstellen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der Wohngebiete auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze in einer am Bedarf orientierten Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Ida-Schule/Kath. Grundschule, Pestalozzischule/Ev. Grundschule, Kath. Kindergarten St. Ida, Kath. Pfarrkirche St. Ida, Pängelantonmuseum/Heimatmuseum) werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbindungen planungsrechtlich abgesichert. Darüber hinaus werden für die Bereiche der Pestalozzischule und der Ida-Schule sowie der St. Ida-Kirche zusätzlich die Zweckbindungen Gebäude und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke ausgewiesen. Hierdurch sollen langfristig neben den bestehenden Nutzungen auch andere, dem Gemeinbedarf dienende Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die aufgrund von Bedenken und Anregungen aufgeweitete überbaubare Grundstücksfläche für den St. Ida-Kindergarten ermöglicht die notwendige bedarfsorientierte Erweiterung des Gebäudes.

...

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die St. Ida-Kirche wurde um den befestigten Vorplatz- und den Glockenturmbereich aufgeweitet. Einer weitergehenden Aufweitung bzw. einer Streichung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt. Hierdurch würde der vorhandene Bewuchs gegebenenfalls beeinträchtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Ida-Schule wurde aufgeweitet, um hier eine eventuell später notwendige Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfs wird auf dem Grundstück der Ida-Schule eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ausgewiesen, die einen Spielplatz der Kategorie B/C aufnehmen soll.

Der das Gebiet prägende Baumbewuchs wird, sofern er in zusammenhängenden Flächen vorhanden ist, in seinem Bestand durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich abgesichert. Die räumlich enge Nachbarschaft zwischen den Gebäuden der bebauten Ortslage sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen und den mit Bäumen bewachsenen Flächen lassen eine Ausweisung dieser Flächen als Wald wenig sinnvoll erscheinen. Ziel der Planung ist es vielmehr, diese mit Bäumen bewachsenen Flächen, die den Charakter der gewachsenen Siedlung mit prägen, zu erhalten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung dieser Bereiche ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten.

In der Waldfunktionskarte des Planungsatlasses zum Flächennutzungsplan sind diese Flächen bis auf den Bereich der Pestalozzischule nicht als Wald dargestellt. Das mit Bäumen bewachsene, parkähnlich angelegte Gelände der Pestalozzischule, in das die Sportplatzanlage, das Schulgebäude mit Pausenhof, Freiflächen, Zuwegungen sowie das Gebäude des Heimatmuseums (Pängelantonmuseum) eingebettet sind, lassen eine Ausweisung dieses Bereiches als Wald kaum zu.

Der Anregung, innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegten Fläche für den Gemeinbedarf nördlich der St. Ida-Kirche die eventuell geplante Errichtung einer Senioreneinrichtung zuzulassen, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt.
Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Gehölzbestand nördlich der St. Ida-Kirche hat wichtige ökologische Funktionen und trägt zur Stadtgestaltung und -gliederung bei. Nach einer Konkretisierung der Nutzungs- und Bauabsichten kann eventuell eine Überprüfung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dann gegebenen Gesamtsituation erfolgen, die gegebenenfalls eine Änderung zur Folge hat.

Bauliche Gestaltung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend bebaut. Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB soll durch die Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW

...

sichergestellt werden, daß sich die möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Die äußere Gestalt eines Bauwerkes wird im wesentlichen durch die Art und das Material der Fassadengestaltung sowie durch die Form und Neigung der Dachflächen geprägt. Durch die diesbezüglichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung soll das positive, durch Vielfalt und gute Architektur geprägte Erscheinungsbild der Siedlung erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden. Durch entsprechende Ausnahmemöglichkeiten wird dabei auch gestalterischen Sonderformen Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes in allgemeine und reine Wohngebiete wird den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Festsetzungen - insbesondere zum passiven Schallschutz - sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan soll für den fast vollständig bebauten Bereich eine ordnende und bestandssichernde Funktion erfüllen. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nur noch in geringem, vertretbarem Umfang möglich.

Auf die Festsetzung der vielen, das Gebiet und Straßenbild prägenden Einzelbäume und Baumgruppen auf Privatgrundstücken wurde im wesentlichen verzichtet. Durch die enge Fassung der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch das überwiegende Freihalten der Blockinnenbereiche wird sichergestellt, daß die vorhandene ökologische Situation nicht wesentlich geändert wird. Durch die Randlage des Siedlungsgebietes ist zudem ein Austausch zu den freien Landschaftsräumen gesichert.

Nach dem Umweltbericht 1988 der Stadt Münster liegen im Bebauungsplangebiet die Mittelwerte der Luftbelastung und die Werte der Schwermetallbelastung der Oberböden unterhalb der jeweiligen Grenzwerte. Nach den Bioindikatoren ist im Bebauungsplangebiet im wesentlichen von einer mittleren Belastungsstufe auszugehen. Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht bekannt.

Es kann festgestellt werden, daß unter Berücksichtigung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung durch die Ausweisungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 343 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finan-

...

ziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf 310 000 DM geschätzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 343 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 Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am *06.02.1991* als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 343: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg/Westf. Landeseisenbahn/Erbdrostenweg/ Vörnste Esch

Münster, 07.02.1991

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister