Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 810/2003

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 397: Gremmendorf - Gremmendorfer Weg / Loddenbach

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 397 ist seit dem 19.05.1995 rechtsverbindlich. Die Baugebietserschließung ist weitgehend abgeschlossen. Die Bereiche, die für Einfamilienhausbebauung vorgesehen waren, sind fast vollständig bebaut. Wegen der anhaltenden Nachfrageschwäche im Geschosswohnungsbau konnten die für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Grundstücke, bis auf wenige Ausnahmen, bisher nicht vermarktet werden. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ungebrochen.

Vor diesem Hintergrund werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Festsetzungen auf städtebaulich verträglichen Teilflächen der geänderten Nachfragesituation angepasst, ohne die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen für das Baugebiet (Grundzüge der Planung) in Frage zu stellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird in den Teilbereichen westlich Wilhelm-Holthaus-Weg / südlich Rad- und Fußweg und östlich Zwi-Schulmann-Weg geändert. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Münster.

3. Inhalte der Planänderung

Städtebauliches Konzept
Die Änderungsbereiche werden entsprechend den bisherigen Ausweisungen weiterhin als Reines Wohngebiet festgesetzt. In den Änderungsbereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert.

Bereich westlich Wilhelm-Holthaus-Weg
Das Baufeld für Mehrfamilienhäuser westlich des Wilhelm-Holthaus-Weges wird zugunsten zweier hintereinanderliegender, schmalerer Baufelder für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung aufgegeben. Die Traufständigkeit zur Straße wird beibehalten. Die Grundstücksausnutzung wird analog zur bestehenden Einfamilienhausbebauung im Baugebiet auf eine I-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer Dachneigung von 35° ± 3° neu festgesetzt.

Im rückwärtigen Baufeld sind nur Einzelhäuser zulässig, während zur Förderung einer raumbildenden Straßenrandbebauung im vorderen Baufeld Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Insgesamt können hier ca. 11 Einfamilienhäuser (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) entstehen.

Bereich östlich Zwi-Schulmann-Weg
Die östlich des Zwi-Schulmann-Weges und nördlich und südlich des Rad- und Fußweges festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für eine Mehrfamilienhausbebauung werden unter Aufgabe der geplanten Gemeinschaftsstellplatzflächen in der Länge aufgeweitet und in ihrer Tiefe reduziert.

In diesem Bereich werden durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen. Dementsprechend werden die zulässige GRZ bzw. GFZ von 0,4/1,0 auf 0,4/0,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse von II auf I reduziert. Insgesamt können hier max. ca. 10 Doppelhaushälften entstehen.

Durch die bestehende Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe wird die zulässige Gebäudehöhenentwicklung auf Grundlage der geplanten Eingeschossigkeit entsprechend reduziert.

Erschließung
Das bestehende Erschließungsnetz wird lediglich um zwei private, vom Wilhelm-Holthaus-Weg abzweigende Stichstraßen ergänzt, die das rückwärtige Baufeld erschließen.

Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen werden von der Planung nicht berührt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die insgesamt geringfügig erhöhte Gesamtversiegelung werden keine bewältigungsbedürftigen Eingriffstatbestände geschaffen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 397 bleiben unverändert. Weitere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 397 in der Fassung der 2. Änderung ersichtlich.

Da durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und da den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde, sind die Voraussetzungen zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397 entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

6. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und 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 **12.11.2003**
als Satzung beschlossen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 397:
Gremmendorf - Gremmendorfer Weg / Loddenbach

Münster, **14.11.2003**

gez. Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister