

Begründung

zur 1. -vereinfachten- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399: Hiltrup – Haus Herding / Burgwall / Meesenstiege

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 399 wurde am 10.11.1995 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich sind die Erschließungsmaßnahmen weitgehend abgeschlossen, erste Hochbauten sind begonnen bzw. fertiggestellt.

Im Rahmen der Grundstücksvermarktung wurde eine erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken festgestellt. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, wird der Bebauungsplan Nr. 399 im südlichen Planbereich (nördlich und südlich der Böttcherstraße) geändert, ohne die generellen planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes (sparsamer Flächenverbrauch, angemessene städtebauliche Verdichtung, dauerhafte Infrastrukturauslastung) in Frage zu stellen.

2. Inhalt der Planänderung

Städtebauliches Konzept

Das bestehende städtebauliche Konzept, das durch eine die Haupteerschließungsstraße (Böttcherstraße) begleitende, II- geschossige „Leitbebauung“ gekennzeichnet ist, wird im Grundsatz beibehalten. Die südlich der Böttcherstraße ursprünglich vorgesehene winkelförmige Bebauung wird zugunsten einer durchgehenden Zellenbebauung aufgegeben. Nördlich der Böttcherstraße bleiben die hofbildenden Winkelbaukörper zwar bestehen, sie werden jedoch in ihrer nördlichen Schenkellänge reduziert.

Durch diese Änderungen ergeben sich nördlich und südlich der Böttcherstraße zwei Bereiche, in denen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden können. Diese Bereiche werden für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Durch diese Änderungen werden größere Teilflächen des Gesamtbaugebietes für den Einfamilienhausbau vorgehalten. Damit wird die städtebauliche Dichte in den Rand- und Übergangsbereichen zum Landschaftsraum bzw. zur Grünachse Haus Herding konzeptverträglich reduziert.

Wohnungsmix

Die bisherige Planung sah bei insgesamt ca. 539 Wohneinheiten einen Einfamilienhausanteil von 21 % vor.

Durch die Planänderung ergibt sich bei einer Gesamtzahl von ca. 469 Wohneinheiten ein Einfamilienhausanteil von 31 %. Absolut steigt die Anzahl der Einfamilienhäuser durch die geänderte Planung um 31 von 114 auf 145 Einheiten. Darüber hinaus wäre es ohne Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Rahmen der Grundstücksvergabe möglich, statt der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung südlich der Böttcherstraße Reiheneigenheime zu errichten. Dadurch entstünde rechnerisch ein Wohnungsmix von ca. 43 % Efa zu 57 % Mefa bei einer Gesamtzahl von 429 Wohneinheiten. Dieser Möglichkeit sind jedoch die langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich

angemessener Verdichtung, Minimierung des Freiflächenverbrauchs und dauerhafter Infrastrukturauslastung gegenüberzustellen.

Baugebiete

Der Änderungsbereich nördlich und südlich der Böttcherstraße wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen überwiegend als reines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück südlich der Kindertagesstätte wird als allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt, um die Ansiedlung von gemeinbedarfsergänzenden Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Desweiteren erhält die II-geschossige Bebauung entlang der Böttcherstraße hinsichtlich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplatzanlagen, eine Gleichbehandlung (gleiche Festsetzung für die Bebauung im Norden wie für die im Süden / Ausschluss von Carports).

Erschließung

Das bisher festgesetzte Erschließungsnetz wird im Bereich südlich der Böttcherstraße zur Erschließung der Einfamilienhausbebauung durch eine neue Querspange ergänzt. Im Bereich des zentralen Fuß- und Radweges, der im Norden auf den geplanten Kinderspielplatz trifft, wird diese neu festgesetzte „Querspange“ unterbrochen, um querende Fahrverkehre zu unterbinden.

Die neu festgesetzten Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Erschließung der südlich angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser. Zu diesem Zweck wird an ihrer nördlichen Straßenbegrenzung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Nördlich der Böttcherstraße werden die nach der bisherigen Planung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen neu festgesetzt, um die neu geplanten Einzel- und Doppelhäuser erschließen zu können. Im Bereich des Kinderspielplatzes, sowie westlich und östlich des Kinderspielplatzes werden Teile dieser öffentlichen Verkehrsfläche als Rad- und Fußwege festgesetzt, um auch hier durchgehende Querverkehre zu vermeiden.

Aufgrund der geänderten Verkehrsflächen ist die Verlegung einer Versorgungsfläche – Strom (Trafostation) – in die südöstlich angrenzende Gemeinschaftsstellplatzfläche notwendig.

Durch die geplante Änderung der Verkehrserschließung wird ergänzend die direkte und gefahrlose Erreichbarkeit des zentralen Kinderspielplatzes verbessert.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 399 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der dadurch ausgelöste geringfügig erhöhte Ausgleichsflächenbedarf ist angesichts der für das Gesamtgebiet vorgesehenen Ausgleichsfläche im Bereich Westfalenstraße / Merkureck in einer Größe von 3,0 ha erfüllt.

3. Kostenschätzung

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 werden auf ca. 640 000 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1999 bis 2003 noch nicht veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

4. Durchführungsmaßnahmen

Die im Neubaugebiet gelegenen Grundstücke stehen im Eigentum der Stadt Münster.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung 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.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399 werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch ist sie für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung, so dass die Voraussetzungen zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben sind.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 399 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **09.02.2000** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 399: Hilstrup – Haus Herding / Burgwall / Meesenstiege

Münster, **15.02.2000**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister