

Begründung

zur – vereinfachten - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437: Albachten – südlich der Dülmener Straße

Der seit dem 22.06.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 437 weist im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich / zukünftiger „Marktplatz“) und dem Offerbach ein Mischgebiet und zwei kleine allgemeine Wohngebiete aus. In diesem Bereich ist die Realisierung einer Altenpflege- und Altenwohnanlage in Verbindung mit einem Jugendtreff vorgesehen.

Nach den ersten Planüberlegungen macht die zwischenzeitlich erfolgte Detailplanung dieses nutzungs- und baustrukturell wichtigen Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aus diesen Gründen wie folgt geändert:

- Die Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten wird geringfügig verändert.
- Die überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet wird geringfügig aufgeweitet.
- Im Mischgebiet wird die Geschossigkeit auf durchgängig II-III Vollgeschosse erhöht (bislang: II-III Geschosse am Platz, dahinterliegend max. II Geschosse);
- Im Mischgebiet wird eine durchgängiges Satteldach oder Walmdach mit 22 +/- 3 Grad Dachneigung festgesetzt (bislang: Satteldach am Platz, dahinterliegend Flachdach).
- Im Mischgebiet werden die Hauptfirstrichtungen zwecks Erzielung einer Traufständigkeit des Gebäudekomplexes ergänzt.
- In den Mischgebieten wird die maximal zulässige Traufhöhe von 9,00 auf 9,50 m erhöht, da sich gegenüber einem Normalgeschoss höhere Erdgeschosszonen aufgrund erwünschter Nutzungen wie Aufenthalt, Gastronomie, Läden anbieten - die festgesetzte maximale Firsthöhe der Gebäude wird gleichwohl beibehalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird die Bautiefe des parallel zum Offerbach geführten Baufensters aufgeweitet (von 9 m bzw. 10 m auf durchgängig 12 m). Die bisherigen Bautiefen sind für eine wirtschaftliche Nutzung von Altenwohnen zu gering bemessen. Dabei wird der Abstand von 3 m bzw. 4 m von der öffentlichen Grünfläche beibehalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche des parallel zum Offerbach geführten Baufensters um 3 m nach Norden aufgeweitet.
- Im allgemeinen Wohngebiet wird eine geschlossene statt einer offenen Bauweise festgesetzt.
- Ferner wird im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der Vollgeschosse im Knickbereich des Baufensters von II auf I reduziert, um eine massive und durchgehende zweigeschossige Wirkung in den Landschaftsraum in der Südfassade der Altenwohnbauten zu verhindern.
- Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze am Ende der privaten Erschließungsfläche wird in Richtung Offerbach aufgeweitet.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan Nr. 437 in der Fassung der 1. Änderung ersichtlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der Ausgleichsflächenbedarf wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht.

Kostenschätzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten und keine weiteren Folgekosten.

Durchführungsmaßnahmen

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. 437 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **11.12.2002** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 437: Albachten - südlich Dülmener Straße.

Münster, **17.12.2002**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister