Anlage 2 zur Vorlage
an den Rat Nr. 117/85
(Bau)

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
HI 8: Hiltrup - West

1. Anlaß der Bebauungsplanänderung:

Der seit dem 26.o5.197o rechtsverbindliche Bebauungsplan HI 8 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich Burgwall, Albertsheide, Theodor-Storm-Straße, Amelsbürener Straße und Meesenstiege im Stadtteil Hiltrup aufgestellt.

Die bisherigen Festsetzungen stehen teilweise den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern sowie der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung und den tatsächlichen Verhältnissen entgegen. Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan entsprechend der Darstellung im Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 geändert werden.

2. Änderungsbereiche:

2.1 Bereich zwischen Meesenstiege und Theodor-Storm-Straße südlich An der alten Kirche

2.1.1 Teilbereiche Hölderlinweg/Rückerstraße/Theodor-Storm-Straße/Thomas-Mann-Weg

In diesem Teilbereich ermöglicht der Bebauungsplan HI 8 bislang die Errichtung von III- bis VI-geschossigen Wohngebäuden. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von III-geschossigen Wohngebäuden geschaffen, wobei das dritte Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist. Hierdurch wird den Wünschen der Eigentümer und den geänderten städtebaulichen Zielen unter Berücksichtigung der südlich vorhandenen gleichartigen Bebauung Rechnung getragen.

2.1.2 Teilbereich Rückertstraße/Hölderlinweg

In diesem Teilbereich setzt der Bebauungsplan eine II- und III-geschossige geschlossene Flachdachbebauung fest. Durch die 5. Änderung werden hier unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und der südlich angrenzenden Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine I-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit 4o° Satteldächern geschaffen.

2.1.3 Teilbereich Rilkeweg/Rückertstraße

Der Bebauungsplan HI 8 setzt für diesen Teilbereich ein reines Wohngebiet für eine II- bis IV-geschossige Flachdachbebauung fest. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den Wünschen der Eigentümer unter Wahrung der städtebaulichen Ziele eine 35° Satteldachbebauung festgesetzt. Ferner wird die Bebauung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters auf maximal drei Geschosse begrenzt.

...

2.1.4 Teilbereich zwischen Ludgerusschule/Rilkeweg/Rückertstraße

Diese ca. 13 ooo qm große Teilfläche ist im Bebauungsplan HI 8 als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche, Kindergarten, Jugendheim - ausgewiesen. Der westliche Teilbereich dieses Gebietes wurde aufgrund einer nachträglichen Änderung von der Genehmigung des Bebauungsplanes HI 8 durch den Regierungspräsidenten ausgenommen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Bedarfssituation und zur Sicherung des späteren Bedarfs wird der ca. 8 ooo qm große Bereich südlich der Ludgerusschule im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 als Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtungen, soziale Einrichtung (Jugendheim) - ausgewiesen. Die östliche Teilfläche wird zur planungsrechtlichen Absicherung von zwei erhaltenswerten Wallhecken als öffentliche Grünfläche und entsprechend dem Bedarf als reines Wohngebiet für eine III-geschossige Bebauung (drittes Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig) ausgewiesen. Diese östliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Fläche für den Gemeinbedarf bedarfsorientiert reduziert.

2.1.5 Teilbereich Meesenstiege/An der alten Kirche

Der Bebauungsplan HI 8 weist diesen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - aus.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 wird dieser Bereich entsprechend dem Bestand (Ludgerusgrundschule, Turnhalle) und dem nach dem Kindergartenbedarfsplan hier erforderlichen Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, sportliche Zwecke (Turnhalle), soziale Zwecke (Kindergarten) - ausgewiesen.

2.1.6 Teilbereich An der alten Kirche/Theodor-Storm-Straße

Im Bebauungsplan HI 8 war entlang der geplanten Theodor-Storm-Straße im nördlichen Teil ein großer öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der auch die Funktion eines Markt- und Zentralplatzes haben sollte und zwar im Zusammenhang mit einem Geschäftszentrum, daß sich im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hätte entwickeln können.

In diesem Bereich sind aber nur Einfamilienreihenhäuser entstanden. Ein Geschäftszentrum kann sich hier somit nicht mehr entwickeln. Im Rahmen der 5. Änderung wird die Verkehrsfläche der Theodor-Storm-Straße reduziert und als reines Wohngebiet für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie als Gemeinschaftsstellplatzfläche ausgewiesen.

...

2.2 Bereich: Einmündung Nisinghoverweg/Burgwall

Die Einmündung des Nisinghoverweges in die Straße Burgwall soll durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 entsprechend dem vorhandenen Ausbau geringfügig verändert neu festgesetzt werden.

3. Erschließung:

Das ursprünglich im Bebauungsplan HI 8 festgesetzte Netz der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich Meesenstiege/Theodor-Storm-Straße südlich der Straße An der alten Kirche im wesentlichen beibehalten. Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung werden östlich der Ludgerusgrundschule und im Teilbereich Hölderlinweg/Rückertstraße/Theodor-Storm-Straße/Thomas-Mann-Weg öffentliche Gehwege entlang der zu erhaltenden Grünzüge ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird die Theodor-Storm-Straße nördlich der Einmündung der Rückertstraße teilweise als Geh- und Radweg ausgewiesen. Um die vorhandene Wallhecke zu schonen und Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird der Hölderlinweg nicht an die Rückertstraße angebunden. Beim Ausbau der Straße An der alten Kirche ist der Fuß- und Radweg hinter die vorhandene Wallhecke gelegt worden, um diese zu schonen. Im Bereich der Kreuzung An der alten Kirche/Albertsheide/Theodor-Storm-Straße konnte die öffentliche Verkehrsfläche so reduziert werden, daß ein Eingriff in die Privatgrundstücke vermieden wird. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 wird die Verkehrsfläche der Straße An der alten Kirche entsprechend dem Ausbau verändert neu festgesetzt.

4. Grünflächen:

Für den erhaltenswerten Baumbestand werden gemäß § 9 (1) 25 b BBauG Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur Ergänzung des Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen. Durch Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung konnten unter Berücksichtigung der gegebenen landschaftlichen Situation die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Grünelemente, insbesondere vorhandene Wallhecken erhalten werden. Ein Wallheckenteilstück westlich der Rückertstraße konnte in Anbetracht erteilter Baugenehmigungen aufgrund des bisherigen Planungsrechtes nicht erhalten werden.

5. Bauliche Gestaltung:

Parallel zu den Festsetzungen nach § 9 BBauG soll durch eine gesonderte Gestaltungssatzung nach § 81 Landesbauordnung NW ein übergeordneter, einheitlicher Rahmen von Stadtbildelementen vorgegeben werden.

5.1 Außenwandgestaltung

Die im Umfeld des Änderungsbereiches vorhandene Bebauung ist durch rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk geprägt. Durch die Festsetzung rote bis rotbraune Vormauerziegel soll erreicht werden, daß die geplante Bebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Außerdem wird dadurch erreicht, daß durch gleiche Farbe und gleiches Material selbst bei unterschiedlichen Baukörperformen eine übergeordnete Einheitlichkeit bewirkt wird.

...

Einheitliche Farbe und einheitliches Material stellen bei der möglichen Dichte der Bebauung ein harmonisierendes Element dar. Um einer individuellen Note in der Architektur Raum zu geben, kann ein bestimmter Anteil der Außenfassade in einem anderen Material gestaltet werden.

5.2 Dachgestaltung

Das Dach prägt durch seine Form, Farbe und Neigung am stärksten ein Gebäude.

Das Vorherrschen einer einheitlichen Dachform für die Wohngebäude bewirkt Ruhe und Kontinuität. Es wurde einheitlich das Satteldach gewählt, da einerseits das Satteldach die allgemein übliche traditionell bedingte,sowie kostensparendste Dachform mit dem größten Raumgewinn darstellt, andererseits die Einzeldachflächen sich problemlos in eine Reihe von Satteldachhäusern einfügt. Die auflockernde Vielfalt wird hierbei durch die unterschiedliche Ausbildung im Detailpunkt (Dachüberstand), Trauf- und Ortgangsausbildung sichergestellt.

Zur Erhaltung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie zur Erhaltung der Dominanz der Hauptdachflächen ist es erforderlich, die Längenausdehnung der Gauben auf etwa 2/3 der Firstlänge zu beschränken.

Bei eingeschossigen Häusern ist zur Deckung des Wohnraumbedarfes die Ausnutzung des Dachraumes in den meisten Fällen erforderlich. Um eine bessere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, sind Drempel bei eingeschossigen Häusern zugelassen. Die Dachraumnutzung stellt hier einen zusätzlichen Gewinn an Wohnraum dar. Drempel bei mehrgeschossigen Häusern würden diese Gebäude im Siedlungsgefüge in einem stadtgestalterisch unerwünschten Maße optisch gegenüber den eingeschossigen Häusern herausheben.

Neben der Dachform prägt in erster Linie die einheitliche Dachfarbe das Gesamterscheinungsbild. Die rote Farbe stellt im Zusammenhang mit der in der Praxis möglichen Vielfalt von Farbabstufungen und Oberflächenstrukturen bei den Außenwandflächen ein ausgleichendes und bei der möglichen Dichte der Bebauung ein harmonisierendes Element und zu dem einen ausgewogenen Kontrast zu den Wandflächen dar.

Das rote Ziegeldach ist seit jeher eine für das Münsterland typische Bedachung und auch bei der in der Umgebung vorhandenen Bebauung sind vielfach Häuser mit roter Bedachung vorzufinden.

Bei der kurzen Abfolge der Gebäude aufeinander sind gleiche Dachneigungen innerhalb eines engen Siedlungsbereiches Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Neigungsdifferenzen von mehr als 5^{o} bei benachbarten Gebäuden führen zu einer unbefriedigenden Disharmonie. Die gewählten Dachneigungen lassen eine sinnvolle Nutzung des Dachraumes zu, ohne im äußeren Erscheinungsbild sehr zu dominieren.

...

Flachdächer sind nur bei Garagen und ähnlichen Nebengebäuden zulässig, da sie in ihrer kubischen Form sich bewußt von den Hauptgebäuden abheben. Auch wird durch den kubischen Körper der Garage am ehesten erreicht, daß bei zusammengebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken trotz unterschiedlicher Materialien ein einheitliches Bild gewahrt bleibt.

5.3 Vorgärten, Einfriedigungen, Mülltonnengeschränke

Vorgärten tragen wesentlich zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. Sie sollten daher als Teile des Erlebnisraumes Straße in ihrer Grüngestaltung ohne einengende Zäune sich zum Straßenraum öffnen.

Außerhalb der Vorgärten sollten die Wohn- und Gartenbereiche durch relativ niedrige Zäune zwar dem Abgrenzungsbedürfnis der Bewohner nachkommen, aber gleichzeitig eine zu starke Einengung verhindern. Sichtschutz auf den Grundstücken ist damit durch höher wachsendes Grün nicht ausgeschlossen.

Müllkontainer und Müllgefäße sollen sowohl für die Benutzer wie auch für die Müllbeseitigungsfahrzeuge gut erreichbar sein und werden daher meistens in den Vorgartenzonen untergebracht.

Aus diesem Grund ist darauf Wert zu legen, daß sowohl aus hygienischen als auch aus esthetischen Gründen die Müllgefäße in festen Geschränken untergebracht und soweit sie in Vorgartenbereichen stehen, in die Grüngestaltung einbezogen werden.

6. Park- und Stellplatzflächen:

Die Ausgestaltung der Park- und Stellplatzflächen in Farbe, Form und Material ist dem Bauherrn freigestellt. Um eine weitere Versiegelung der Erdoberfläche zu vermeiden, können auch Rasengittersteine oder ähnliche Materialien verwendet werden.

7. Kostenschätzung:

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 entstehen gegenüber den bisherigen Ausweisungen im Bebauungsplan HI 8 der Stadt Münster keine Mehrkosten. Die von der Stadt Münster zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich noch aufzuwendenden Kosten werden z. Z. auf ca. 6,8 Mill. DM geschätzt. Die Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet U VI-Hiltrup. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG eingeleitet.

...

Der Ausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellte werden, daß sich die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8 bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 24.04.1985 als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 8: Hiltrup - West.



Münster, den 23.5.85

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister