Anlage 1 zur
Vorlage an den
Rat Nr. 138/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes HI 12: Hiltrup - Wielerort -

Derseit dem 26.o5.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan HI 12 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke zwischen den Straßen Hohe Geest, Im Dahl, Wielerort und Am Hagen aufgestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen zum Teil den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern, den geänderten Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes geänderten Darstellungen in vier Teilbereichen wie folgt geändert:

1. Der Bebauungsplan HI 12 setzt bisher für einen Bereich östlich der Straße Schlagholz eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirche, Kindergarten, Jugendheim - fest. Da seitens der Kath. Kirchengemeinde St. Clemens kein Bedarf mehr an der Errichtung von kirchlichen Einrichtungen auf dieser Fläche neben dem vorhandenen Kindergarten besteht, soll diese Teilfläche der Wohnbebauung zugeführt werden. In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung wird dieser Bereich als reines Wohngebiet für die Errichtung von Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gelten aufgrund der Nähe zum Zentrum des Stadtteils Hiltrup die in der Baunutzungsverordnung zugelassenen Höchstwerte.

   In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt.

   Die Erschließung des Baugebietes ist über eine von der Straße Schlagholz ausgehende Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Daran schließt eine privateWegefläche zu den Reihenhäusern an.

   Um eine Konfliktsituation zwischen der neu hinzukommenden Bebauung und einem im östlichen Bereich vorhandenen Baumbestand auszuschließen, ist die überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 19 m ausgewiesen.

   Der innerhalb des Bebauungsplanes HI 12 gelegene Teil der mit Bäumen bestandenen Fläche wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Erhalt der übrigen baumbestandenen Fläche ist bereits durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes HI 1 planungsrechtlich abgesichert.

...

Für den Bereich des vorhandenen Kindergartens verbleibt es bei der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -. Die überbaubare Grundstücksfläche, die Grund- und Geschoßflächenzahl sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. Eine nennenswerte Erweiterung des Gebäudes, die eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke darstellen könnte, ist somit ausgeschlossen.

Die Erschließung des Kindergartens von der Straße Schlagholz ist losgelöst von dem neu ausgewiesenen Stichweg über eine eigene private Wegefläche vorgesehen, über die nur der Zu- und Abgangsverkehr zum Kindergarten erfolgt.

2. Nordöstlich der Kreuzung der Straßen Im Dahl/Geistkamp setzt der Bebauungsplan HI 12 eine öffentliche Grünfläche - Sportplatz - fest.

   Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und der Grünordnung die hier einen Spielbereich A/B/C in einer Gesamtgröße von 3.65o qm vorsieht, ist auf dieser Fläche ein Spielplatz in einer Größe von ca. 2.7oo qm entstanden. Diesem Bestand entsprechend wird diese Fläche durch die Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche - Spielplatz/Ballspielplatz - festgesetzt.

   Die nördliche und östliche Grenze der öffentlichen Grünfläche stimmt in Teilbereichen nicht mit der Grenze des Bebauungsplanes überein, so daß das Plangebiet des Bebauungsplanes HI 12 geringfügig abgeändert werden muß.

3. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Hohe Geest macht es erforderlich, Maßnahmen zu treffen, die die Sicherheit der Radfahrer, insbesondere die der radfahrenden Schulkinder erhöht. Es ist daher beabsichtigt, die Straße Hohe Geest mit Radwegen auszustatten.

   Um den Eingriff in die Privatgrundstücke gering zu halten, ist beabsichtigt, den überwiegenden Teil des vorhandenen Mehrzweckstreifens, soweit er im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HI 12 liegt, in einen Radweg umzubauen. Im Bereich der Grundstücke Hohe Geest 1o6/122 ist es aufgrund der vorhandenen großen Grundstücksfreiflächen möglich, neben dem Gehweg und dem Radweg auch Längsparkstreifen anzulegen, ohne daß es zu einer übermäßigen Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung kommt. In diesem Bereich ist ein Eingriff in die Privatgrundstücke von ca. 1,5o m Tiefe erforderlich, umdadurch den Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gerechtzuwerden.

4. Im Bereich des Grundstücks Schürgeist 4o (Flurstück 648) setzt der Bebauungsplan HI 12 die nördliche Baugrenze für eine 3-geschossige Bebauung in einem Abstand von ca. 1o bis 12 m zur Straße Schürgeist fest. In diesem Bereich ist eine 2-geschossige Reihenhausbebauung entstanden.

   Da das Flurstück 648 im Verhältnis zu der im Bebauungsplan zugelassenen und realisierten Bebauung unverhältnismäßig groß ist, soll hier durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Reihenhaus zu erweitern.

...

Da diese Erweiterung zum Straßenraum vorgesehen ist und ein Mindestabstand zur Straße von 3,oo Metern eingehalten wird, stehen öffentliche und private Belange dieser Änderung nicht entgegen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes HI 12 liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Hiltrup-Geist.
Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes haben allenfalls nur geringfügigen Einfluß auf die dem Grundwasser wieder zugeführten Mengen an Oberflächenwasser. Eine Verschlechterung ist jedoch nicht zu erwarten, da der mögliche Versiegelungsgrad bei den geänderten Nutzungen kaum höher liegt, als bei den bisher vorgesehenen Nutzungen.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen im Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten.
Die Anlegung eines Radweges an der Straße Hohe Geest verursacht keine Änderungen der heutigen Immissionssituation, da der geräuscherzeugnede Kraftverkehr nicht näher an die Wohngrundstücke herangeführt wird.

Der bereits vorhandene Ballspielplatz hat in der Vergangenheit keinen Anlaß zu Beschwerden durch die Anlieger gegeben. Gewisse Beeinträchtigungen der Wohnruhe können durch diesen Ballspielplatz nicht ausgeschlossen werden, jedoch war aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HI 12 als Sportplatz schon mit einer Belastung der angrenzenden Wohngebiete zu rechnen.

Im Bereich des vorhandenen Kindergartens dürften durch die an das Kindergartengelände heranrückende Wohnbebauung keine Immissionskonflikte entstehen, da die künftigen Eigentümer diese Grundstücke in Kenntnis dieser Situation erwerben. Die Ausweisung einer Wohnbebauung anstelle der bisherigen Ausweisung (Kirche, Jugendheim) wirkt sich nicht negativ auf die vorhandene, benachbarte Wohnbebauung aus. Soweit erforderlich, wird der im Südostbereich vorhandene Baumbewuchs planungsrechtlich abgesichert.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes HI 12 ersichtlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Änderung ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 287.ooo DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

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

...

Es kann festgestellt werden, daß sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes HI 12 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 28.05.1986 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes HI 12: Hiltrup - Wielerort -.

Münster, den 10.6.1986



Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister