Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 112/98

Begründung

zur 3. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes HI 12:
Hiltrup - Wielerort

Das Wohngebiet Wielerort, östlich der Straße Hohe Geest und südlich der Straße im Dahl wurde in den 70iger Jahren entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HI 12 überwiegend mit Einfamilienhäusern in bis zu II-geschossiger Bauweise bebaut.

Der Änderungsbereich - Geistkamp 38 - grenzt unmittelbar an eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - an und ist Bestandteil eines reinen Wohngebietes für eine eingeschossige offene Bauweise mit 30° Dachneigung.

Entsprechend den damaligen Absichten des Plangebers, hier einen privaten Spielplatz vorzusehen, sind im Änderungsbereich keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die hinweisliche Absicht des Plangebers, hier einen privaten Spielplatz anzubieten, trägt keinen Festsetzungscharakter. Ebenso besteht hier kein Bedarf für die Realisierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

Das Grundstück ist zur Zeit baulich ungenutzt. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, ein I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dach (Dachneigung 30° zu errichten). Aus planerischer Sicht fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Strukur der näheren Umgebung ein. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Grundstück grenzt an private Wegeflächen, die zur Straße Geistkamp führen und für die sich die Eigentümer jeweils Geh- und Fahrrechte untereinander eingeräumt haben. Die Erschließung des Grundstücks ist daher im Grundsatz gesichert. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen mögliche, nachbarliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der von angrenzenden Eigentümern gegen die geplante Bebauung geltend gemachte Vertrauensschutz stellt ein in der Abwägung zu berücksichtigendes Rechtsgut dar. Andererseits ist es der Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit nicht verwehrt, bestehende Bebauungspläne bei Vorliegen geänderter Planungsziele und sonstiger nachvollziehbarer Erwägungen zu ändern. Der Anlaß für die angestrebte Planänderung liegt zum einen darin, daß ein Bedarf für einen öffentlichen oder privaten Spielplatz in diesem Bereich nicht vorliegt sowie zum anderen in der konkreten Bauabsicht des betroffenen Grundstückseigentümers. Nachbarliche Belange werden durch das Bauvorhaben zwar berührt, jedoch nicht in gravierender Weise beeinträchtigt. Im Rahmen der Abwägung ist es daher vertretbar, den Belangen des Grundstückseigentümers nach Bebaubarkeit den Vorrang gegenüber den bestehenden nachbarlichen Belangen einzuräumen.

Angesichts der Art und des Umfangs der geplanten Bebauung können die vorgetragenen Argumente hinsichtlich zunehmender Versiegelegung und Verkehrsbelastung nicht tragfähig werden. Ebenso ist der mögliche Wegfall eines „gewohnheitsmäßigen Wegerechtes" kein rechtlich tragfähiger Gesichtspunkt. Die Belichtungs- und Besonnungsbeeinträchtigungen für

die angrenzende Bebauung sind nicht so nachhaltig, daß sich eine weitere Bebauung dieses Gebietes verbietet.

Zusammenfassend war nach Abwägung aller Belange den Interessen des Grundstückseigentümers gegenüber den vorgetragenen nachbarlichen Belangen der Vorrang einzuräumen.

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 12 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, noch ist sie für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung, so daß die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 Baugesetzbuch gegeben sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes nur unwesentliche Auswirkungen auf die Umwelt. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, sowie unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes, ist die geplante Bebauung aus Umweltgesichtspunkten vertretbar.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 12 - wie im Bebauungsplan in grüner Farbe dargestellt - ersichtlich.

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

Die Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 12 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 § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 14.2.98 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplan HI 12: Hiltrup - Wielerort.

Münster, 3. März 1998

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin

DER RAT DER STADT MÜNSTER