Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 147/85 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
HI 14: Hiltrup - südlich der Amelsbürener
Straße -

Der seit dem 3o.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan HI 14 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich südlich der Amelsbürener Straße zwischen Meesenstiege/Am Dornbusch und Malteserstraße aufgestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen tlw. den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern sowie der weiteren städtebaulichen Entwicklung entgegen. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in 4 Teilbereichen wie folgt geändert:

1. Bereich Langestraße 32/Rehagen 22

   Die bislang zur Verlängerung der Malteserstraße zur Amelsbürener Straße ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist aufgrund von Verkehrsuntersuchungen nicht erforderlich. Der Verkehr der Malteserstraße kann über die Langestraße und den Caldeloerweg bzw. die Meesenstiege auf die Amelsbürener Straße weitergeleitet werden, ohne daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.

   Aus diesen Gründen wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 die vorgenannte Verkehrsfläche entsprechend dem westlich angrenzenden Wohngebiet als WR-Gebiet ausgewiesen. Aus entwässerungstechnischen Gründen (Kanalisation vom Bereich nördlich der Amelsbürener Straße zum Regenwasserklärwerk an der Malteserstraße und zum Schmutzwasserklärwerk auf der Kanalinsel) wird die bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche tlw. als mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche neu festgesetzt.

   Das im Rahmen der 5. Änderung auf den Flurstücken 188 und 215 zunächst vorgesehene Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger wird bis auf das v.g. Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger gestrichen, da die Erschließung der angrenzenden Flurstücke auch anderweitig möglich ist.

   Um eine bessere bauliche Nutzung der Grundstücke im Bereich Langestraße 32/Rehagen 22 zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen aufgeweitet neu festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich nicht verändert.

2. Bereich: Langestraße 21-29

   Im Hinterbereich der v.g. Grundstücke werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von fünf I-geschossigen Einfamilienhäusern geschaffen. Hierdurch wird eine bessere bauliche Nutzung der ca. 9oo qm großen Grundstücke ermöglicht. Um den Charakter

...

eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen, dürfen die fünf geplanten Wohngebäude jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich nicht verändert.

Die Erschließung der fünf geplanten Einfamilienhäuser ist tlw. von der Langestraße über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße und vom Liebigweg aus vorgesehen.

3. Bereich: Templerweg 242 (Flurstück 1147)

Auf dem Eckgrundstück am südlichen Ende des Templerweges sollten neben der bislang zulässigen II-geschossigen Einfamilienhausbebauung durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines I-geschossigen Gartenhofhauses geschaffen werden. Das hätte eine bessere bauliche Nutzung des relativ großen Grundstücks entsprechend der Entwicklung zu einer intensiven baulichen Nutzung ermöglicht.

Städtebauliche Gründe oder öffentliches Interesse stehen einer weitergehenden Bebauung des Flurstücks 1147 nicht entgegen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wird nach Abwägung der privaten Belange gegeneinander und untereinander die überbaubare Grundstücksfläche auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1147 gestrichen und Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den bisherigen Festsetzungen neu ausgewiesen.

4. Bereich: Templerweg 158, 16o,2o4-212, 214

Im Bebauungsplan HI 14 war zwischen der westlichen Bebauung am Templerweg und der im Bereich Herrenburg ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft eine öffentliche Verkehrsfläche für einen Fußweg ausgewiesen. Dieser Fußweg war unmittelbar an der Westseite (Gartenseite) der Einfamilienhausgrundstücke Templerweg 158,16o und 2o4-212 vorgesehen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 wird der Fußweg von der West- (Gartenseite) auf die Ostseite (Eingangsbereiche) der vorgenannten Grundstücke verlegt und als mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger und als mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche ausgewiesen. Die bislang im Bereich des Grundstücks Templerweg 158 ausgewiesene Versorgungsfläche - Elektrizität (Trafostation) - und die ausgewiesene Gemeinschaftsgaragenfläche werden entsprechend den Erfordernissen und des Bestandes als WR-Gebiet ausgewiesen.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen während der erneuten Offenlegung wird nach Abwägung der unterschiedlichen Belange das WR-Gebiet - Templerweg 158/16o, 2o4-212 - um den bislang ausgewiesenen Fußweg nach Westen aufgeweitet.

Ferner werden nördlich des Grundstücks Templerweg 158 und westlich der GrundstückeTemplerweg 158/16o und 2o4/2o6 mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (Dungwege) neu ausgewiesen.

...

Westlich des Grundstücks Templerweg 214 weist der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan HI 14 eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - aus. Dieser bislang geplante Spielplatz wird in der Grünordnung von 1980 nicht mehr aufgeführt, da er aufgrund seiner Siedlungsrandlage seiner geringen Größe und des schlechten Zuschnitts für die Versorgung des Gebietes ungeeignet ist. Der Bedarf des Gebietes kann durch den Spielplatz am Kindergarten an der Langestraße sowie durch den geplanten Spielbereich B/C im Baugebiet südlich der Langestraße und durch den geplanten Spielbereich A westlich der Malteserstraße gedeckt werden.

Aus diesen Gründen wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 der Bereich westlich des Grundstücks Templerweg 214 entsprechend den östlich angrenzenden Grundstücken als WA-Gebiet, zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung oder zur Errichtung von Garagen, ausgewiesen.

Die gestalterischen Festsetzungen werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 - wie im Beiblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan HI 14 dargestellt - ersichtlich.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14 entstehen der Stadt Münster gegenüber der bisherigen Ausweisung keine Mehrkosten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 05.06.1985 als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 14: Hiltrup - südlich der Amelsbürener Straße -.

Münster, den 11.06.1991

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER