Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 243/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14: Hiltrup - südlich der Amelsbürener Straße

Der seit 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.

Im Bereich westlich der Grundstücke Liebigweg 20 - 28/nördlich Herrenburgallee sieht der Bebauungsplan eine Wohnbebauung mit Hausgruppen, Einzel- bzw. Doppelhäusern und Gartenhofhäusern vor. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist u. a. eine Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen teilweise der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt geändert:

Gemeinschaftsgaragenanlagen werden in der Praxis aus unterschiedlichen Gründen häufig nicht angenommen. Die Kraftfahrzeuge werden dann innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geparkt und führen hier zu erheblichen Störungen und Belästigungen.

Aus diesen Gründen soll die bislang geplante Gemeinschaftsgaragenanlage im Bereich Liebigweg/Hospitaliterweg aufgegeben werden. Die erforderlichen Garagen sollen den jeweiligen Hausgruppen so zugeordnet werden, daß sie gut erreichbar angefahren werden können. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im angesprochenen Bereich werden geringfügig geändert. Auf dem nicht mehr für die Gemeinschaftsgaragen benötigten Grundstück wird eine Doppelhausbebauung ermöglicht. Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes wird die Dachneigung von bislang 25° +/- 3° auf 35° +/- 3° erhöht.

Die im östlichen Änderungsbereich bislang vorgesehene Gartenhofbebauung mit Flachdächern wird zugunsten einer freistehenden Einzelhausbebauung mit Satteldächern von 35° +/- 3° Dachneigung aufgegeben. Durch diese Bebauungsmöglichkeit, die sich durch größere Gebäudeabstände und kleine überbaubare Grundstücksflächen auszeichnet, werden bessere Belichtungs-, Besonnungs- und Sichtmöglichkeiten für die angrenzende vorhandene Bebauung ermöglicht. Diese Vorteile sind aber nur dann zu rechtfertigen, wenn, wie im Änderungsverfahren vorgesehen, eine bessere Ausnutzung des Dachraumes möglich ist.

...

Aus diesen Gründen wurde den Anregungen im Bereich westlich der Grundstücke Liebigweg 20 - 28 die Dachneigung auf 25° +/- 3° zu reduzieren, nicht gefolgt.

Im Bereich südlich des geplanten Hospitaliterweges wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig reduziert, so daß hier freistehende Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 35° +/- 3° errichtet werden können. Hierdurch soll der wertvolle Eichenbestand einschließlich der vorhandenen Grabenanlage an der Herrenburgallee gesichert werden.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als Ausnahme zulässig, um ein ausgewogenes Verhältnis von begrünten, gärtnerisch genutzten, bebauten und versiegelten Flächen sicherzustellen. Dabei sind für die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Nebenanlagen angemessene Eingrünungen nachzuweisen, als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche bauliche Nutzung der Grundstücke, zum Schutz nachbarlicher Belange und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild. Aus diesen Gründen sind auch Auflagen und Einschränkungen für Flächenversiegelungen festgesetzt, u. a. auch zum Schutz und zur Erhaltung des Grundwassers.

Gestalterische Festsetzungen

Parallel zu den Festsetzungen für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14 nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den übergeordneten, einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Grundlagen für die gestalterischen Festsetzungen sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Hi 14, die das Gebiet entscheidend geprägt haben. Die angestrebte, angepaßte Gestaltung dieses noch nicht bebauten Bereiches an die vorhandene Bebauung soll ein homogenes Erscheinungsbild der gesamten Siedlung sicherstellen und eine harmonische Einheit hervorrufen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den vom Liebigweg aus abzweigenden, geplanten Hospitaliterweg. Diese öffentliche Verkehrsfläche wird im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14 teilweise geringfügig reduziert und verschwenkt.

Öffentliche Parkplätze in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot. Der Anregung, auf die westlich des Grundstücks Liebigweg 28 ausgewiesenen Parkplätze zu verzichten bzw. diese im Bereich des Hospitaliterweges neu festzusetzen, wurde unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs im Bereich des Liebigweges nicht gefolgt.

Der Anregung, den Hospitaliterweg über den Caldeloerweg und nicht über den Liebigweg verkehrlich anzubinden, wurde unter Berücksichtigung des ausreichenden Ausbaustandards des Liebigweges und der dann notwendigen Eingriffe in Natur und

Landschaft nicht gefolgt, zumal sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten im Änderungsbereich nur unwesentlich erhöht.

Zur fußläufigen Verbindung zwischen dem Hospitaliterweg und der Herrenburgallee waren zwei Fußwege vorgesehen, die zusätzlich Leitungen der Stadtwerke aufnehmen sollten. Da nach erneuter Überprüfung der westliche Fußweg als Sicherung der Leitungstrasse entbehrlich ist, wurde auf den bislang geplanten Fußweg zwischen der Wendeanlage des Hospitaliterweges und der Herrenburgallee verzichtet. Hierdurch wurde zusätzlich die im Bebauungsplan dargestellte, sinnvolle Verschiebung der Wendeanlage sowie der südlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Der, während der erneuten Offenlegung vorgetragenen Anregung, auch auf den östlichen Fußweg zwischen Hospitaliterweg und Herrenburgallee zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Dieser Weg ist notwendig, da er die einzige Wegeverbindung zwischen den nördlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäft, Kindergarten) und dem Baugebiet am Templerweg darstellt. Eine weitere direkte fußläufige Vernetzung der Wohngebiete ist nicht vorhanden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung bei der Nutzung der Herrenburgallee wird nicht gesehen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14 ist als verwilderte Wiese ohne Sträucher und Bäume eine ökologische Nische für Kleinlebewesen.

Der gesamte Änderungsbereich muß aus entwässerungstechnischen Gründen und zur Anpassung an das Niveau der angrenzenden Bebauung vom Liebigweg aus in Richtung Herrenburgallee bis an den parallel zur Herrenburgallee verlaufenden Graben um ca. 1 m aufgefüllt werden. Dabei ist der Graben als Teil des als Naturdenkmals einzustufenden Eichenbestandes der Herrenburgallee freizuhalten. Dieser Graben hat bei überdurchschnittlich anfallenden Regenmengen Überlauffunktion für die Regenwasserkanalisation in diesem Bereich. Aus diesem Grund ist er in seinem Querschnitt als offenes Gewässer zu erhalten. Der Graben ist auf der Hausgrundstücksseite mit gleicher Böschungsneigung wie auf der gegenüberliegenden Seite an der Herrenburgallee auszubilden. Die für diese Böschung erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Eine Bebauung des Änderungsbereiches stellt zwar einen umwelterheblichen Eingriff dar, der jedoch unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes als eingriffsschonender anzusehen ist. Die Eingrenzung der Bebauungs- und Versiegelungsflächen und die Auflagen bezüglich ihrer technischen Ausführung dienen der Sicherung eines überwiegenden Anteils an Grundstücksflächen für die Regenwasserversickerung und den Erhalt des Grundwasserbestandes und tragen somit der Bedeutung, die heute auch dem Grundwasserschutz eingeräumt werden muß, Rechnung.

Durch gestaltete und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Vorgärten und Hausgärten sowie durch die Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Minimierung der

...

Versiegelungsflächen wird eine die Zerstörung von Natur und Landschaft mildernde Nutzung angestrebt. Entsprechende Auflagen sind in den textlichen Festsetzungen ausgeführt.

Durch die in artenreicher Vielfalt begrünten Freiflächen wird eine durchaus als höherwertig einzustufende Flora, die neue ökologische Nischen und Lebensräume für eine artenreiche Fauna bildet, geschaffen.

Durch die Verbindung zur Herrenburgallee und durch den Anschluß an die Weideflächen und Obstwiesen der Herrenburg ist zudem ein Austausch zu den freien Naturräumen gesichert.

Im Änderungsbereich sind zudem alle planungsrechtlichen Möglichkeiten getroffen, die den Eichenbestand an der Herrenburgallee einschließlich der dazugehörigen Grabenanlage schützen.

Weitere Einzelheiten sind aus der geänderten Darstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14 ersichtlich.

Kostenschätzung

Die Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechtes keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Münster zur Folge.

Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung 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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14 erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 24.03.1992 als Satzung beschlossenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Hi 14: Hiltrup - südlich Amelsbürener Straße -.

Münster, 26.03.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

