Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 208/87 Bau.

Begründung

zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup
- Emmerbachtal -

Das Wohngebiet Emmerbachtal ist nach 1974 auf der Grundlage des Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup - Emmerbachtal - entstanden. Dieser Bebauungsplan sieht im Einmündungsbereich der Rubensstraße in die Straße Osttor teilweise Geschoßwohnungsbau mit teilweise bis zu siebengeschossiger Bebauung vor.

Aufgrund mangelnden Bedarfs für den Geschoßwohnungsbau und veränderter städtebaulicher Ziele ist der Bebauungsplan HI 16 a zu Beginn der 80-er Jahre geändert worden. Anstelle von Geschoßwohnungsbau ist für den überwiegenden Teil eine Reihenhausbebauung ausgewiesen worden.

Nach Ausbau der Erschließungsstraßen ist ein großer Teil der vorgesehenen Wohnbebauung realsiert worden.

Infolge eines Konkursverfahrens hat im Änderungsbereich ein Eigentumswechsel stattgefunden.

Neuere Überlegungen, mit dem Ziel das überwiegend erschlossene und teilweise realisierte Baugebiet zum Abschluß zu bringen und die Entstehung einer Planungsruine zu vermeiden, machen eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unumgänglich.

Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich im Wesentlichen auf drei Teilbereiche:

1. Bereich westlich der Rubensstraße

   In diesem Bereich ist ein Großteil der vorgesehenen Reihenhausbebauung realisiert worden. Diese wird durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a weiterhin planungsrechtlich abgesichert.

   Die entlang der Straße Osttor vorgesehene Reihenhausbebauung wird in einem größeren Abstand zur Straße Osttor erneut ausgewiesen. Hier soll zur Straße Osttor hin, eine der Größe des Baugebietes angemessene Grünfläche mit zur Gestaltung des Eingangsbereiches zum Baugebiet beitragen.

   Anstelle des bisher vorgesehenen zweigeschossigen Mischgebietes wird eine Wohnbebauung für sieben Einfamilienhäuser ausgewiesen.

   Ferner sehen die Ausweisungen des Bebauungsplanes eine Abkehr von dem bisher geplanten Gemeinschaftsparkdeck vor. Die Garagenflächen werden näher an die jeweils angrenzenden Hausgruppen verlegt.

...

Der Bedarf an Kinderspielplätzen im Wohngebiet Emmerbachtal ist durch vorhandene und noch geplante Kinderspielplätze reichlich gedeckt.

Es ist nicht vertretbar, wie im Offenlegungsverfahren angeregt, in jedem einzelnen Wohnblock zwischen den Erschließungsstraßen einen gesonderten Spielplatz auszuweisen.

In angemessener Entfernung zu den Wohnblöcken sind Kinderspielplätze vorhanden, so daß weitere Spielplätze in diesem Bereich nicht erforderlich sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Änderungsbereich sind bereits im wesentlichen ausgebaut. Die relativ kurzen Straßen und Wege machen es aus heutiger Sicht nicht erforderlich, wie im Offenlegungsverfahren angeregt, nachträglich verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen.

Wegen der geringen Verkehrsdichte und der relativ niedrigen Geschwindigkeit der Fahrzeuge werden verkehrsberuhigende Einrichtung keine wesentliche Veränderung der Situation herbeiführen.

Im Rahmen der Planung des teilweise noch erforderlichen endgültigen Ausbaus soll jedoch geprüft werden, ob verkehrsberuhigende Maßnahmen in diesem Bereich sinnvoll und erfolgversprechend sind. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu aber nicht.

Auf der ehemaligen Hoflage "Schulze-Holsen" ist ein alter Speicher vorhanden, der im Verzeichnis der Denkmäler der Stadt Münster als erhaltenswertes Gebäude eingestuft ist. Im Bebauungsplan wird dieses Gebäude entsprechend gekennzeichnet. Der Erhalt dieses Gebäudes ist langfristig durch die zukünftige Nutzung als Wohnhaus gesichert.

2. Bereich östlich der Rubensstraße, nördlich der Bockhorststraße

Das Bebauungskonzept dieses Bereiches mit Reiheneigenheimen wird unverändert aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Zu den neun bereits errichteten Reihenhäusern sollen noch 53 weitere Reihenhäuser errichtet werden. Die Umplanung der Baukörper beinhaltet jedoch eine Summe von Detailänderungen, mit dem Ziel einer städtebaulich befriedigenden Lösung unter Vermeidung von großflächigen Garagenhöfen und kostenintensiven Giebelhäusern. Hierdurch wird kosten- und flächensparendes Bauen gefördert.
Diesen Zielen tragen die geänderten Ausweisungen des Bebauungsplanes Rechnung.

Die Bebauung entlang der Straße Osttor ist, wie auch westlich der Rubensstraße nach Süden verschoben neu festgesetzt worden, um den Eingangsbereich des Baugebietes durch eine intensivere Begrünung besser gestalten zu können.

Aufgrund der Umplanung der Garagenhöfe ist es möglich, im Zentrum dieses Bereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auszuweisen. Hierdurch wird dem im Reihenhausbaugebieten hohen Bedarf an öffentlichen Spielflächen in Wohnungsnähe ausreichend Rechnung getragen.

...

3. Bereich zwischen Bockhorststraße und August-Macke-Weg

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier 46 Reihenhäuser für eine zweigeschossige Bebauung mit den dazugehörigen Garagenhöfen und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird hier die Möglichkeit geschaffen, 21 freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise zu errichten. Der bisher vorgesehene Spielplatz ist in den nördlich gelegenen Änderungsbereich verlegt worden, da im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser der Bedarf an öffentlichen Spielflächen geringer ist.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten eingehalten und in mehreren Teilbereichen unterschritten.

Da Teile des Bebauungsplangebietes bereits aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a realisiert sind, werden die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in Anlehnung an die Festsetzungen der 3. Änderung neu festgesetzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 81 BauO NW beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselemente und sollen sicherstellen, daß sich die Bebauung harmonisch in die benachbarte vorhandene Bebauung einfügt. Die Festsetzungen zur Form, Farbe und Material der Dächer soll unter Berücksichtigung des Bestandes im Änderungsbereich und in den benachbarten Baugebieten ein Mindestmaß an Einheitlichkeit erbringen, um damit eine ausreichende visuelle Ordnung und Ruhe zu bewirken. Die Festsetzungen zur Farbe und Material der Außenwände der Gebäude nehmen die vorhandene erkennbare Vielfalt im Baugebiet Emmerbachtal auf und sollen bewirken, daß diese vorhandene Mischung der Materialien erhalten bleibt.

Durch die Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Bereich der Bebauung an der Straße Osttor jedoch ist es, wie bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen für die zur Straße Osttor zugewandten Fenster von Wohn- und Schlafräumen auszuweisen. Im Bebauungsplan sind daher Schallschutzfenster der Klass 2 (VDI-Richtlinie) festgesetzt.

Durch die neu ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen an der Straße Osttor, die privaten Grünflächen, die Gestaltungsfestsetzungen zur Vorgarten- und Gartengestaltung, die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen und geplanten Bäume und die im Bebauungsplan gekennzeichneten Erhaltungsgebote für Bäume soll die Umweltverträglichkeit hergestellt und zur positiven Wohnumfeldgestaltung beigetragen werden.

Weitere Einzelheiten können dem Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a (Beiblatt Nr. 2) entnommen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Münster keine Mehrkosten gegenüber den bisherigen Festsetzungen.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1987 als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplanes HI 16 a: Hiltrup - Emmerbachtal.

Münster, den 21.07.1987



Dr. Jüchter
Oberbürgermeister