Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 115/85 (Bau)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3o8:
St. Mauritz - Parkallee - (Mondstraße/
Pleistermühlenweg/Umgehungsbahn/Haus-
Kleve-Weg)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 3o8: St. Mauritz - Parkallee - erstreckt sich auf den Bereich zwischen Mondstraße, Pleistermühlenweg, Umgehungsbahn und Haus-Kleve-Weg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 33, Flurstücke 188-193; 195; 2oo; 2o2-2o4; 2o8-21o; 212-22o; 222-226; 25o-253; 255; 256; 259; 277; 278; 313; 315; 377; 427; 428; 537; 538; 798-8o1; 8o3; 8o4; 8o7; 818; 847-856; 858-9oo; 9o2; 9o4; 9o6; 9o8; 91o-914; 917; 919-921; 924-926; 928; 929; 944-947; 95o-953; 977; 979-982; 985; 986; 1o47; 1o48; 1o53; 1o54; 1o58; 1o82; 1o83; 11o1-11o4; 1115; 1129; 113o; 1139-1142; 1167-1169; 12o2-12o7; 1212; 1213; 1218; 1229; 123o; 1254; 1255; 1257-1261; 1276; 1278; 1279; 1283; 1284; 1311-1314; Teil des Flurstücks 1244.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen gekennzeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dargestellt.

Diesen Darstellungen entsprechend werden im Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete, ein untergeordnetes Mischgebiet sowie Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 3o8 soll für den Bereich zwischen Mondstraße, Pleistermühlenweg und Haus-Kleve-Weg unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und mit dazu beitragen, eine ungewollte Verdichtung zu verhindern und somit den Gebietscharakter als Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu erhalten.

...

Ferner soll der Bebauungsplan den tlw. berechtigten Wünschen einiger Grundstückseigentümer nach Änderung der noch rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes STM 6: St. Mauritz - Schweringheide - Rechnung tragen und darüber hinaus die teilweise nicht eindeutigen Festsetzungen konkretisieren.

Die im Bereich des Bebauungsplanes bestehenden Grünelemente am Pleistermühlenweg, an der Umgehungsbahn, am Haus-Kleve-Weg sowie die inmitten des Plangebietes verlaufende Baumreihe sollen durch die vorgesehenen Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert und somit in ihrem Bestand gesichert werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und unter Beachtung der Planungsziele werden durch den Bebauungsplan entsprechend dem Bestand reine und allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet ausgewiesen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete überwiegend I- bis II-geschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen fest, wobei in Teilbereichen der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zugelassen ist.

Um einer übermäßigen Verdichtung des Planbereiches entgegenzuwirken und um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß in den reinen Wohngebieten Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen. In einem geringen Umfang wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit zum Bau von zusätzlichen Einfamilienhäusern geschaffen.

Für die im Bereich des Grundstücks Ahornallee Nr. 16 möglichen Baugrundstücke werden abweichend von den übrigen Bereichen an der Ahornallee lediglich Einzelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einer unzuträglich dichten Bebauung dieser möglicherweise kleinen Grundstücke und einer übermäßigen Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Grundstücke entgegenzuwirken.

Im Mischgebiet wird entsprechend dem Bestand eine eingeschossig überbaubare Fläche festgesetzt, um das hier vorhandene kleine Ladenzentrum planungsrechtlich abzusichern. In Anlehnung an dieses Ladenzentrum wird u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes ein Teil der südlich angrenzenden, noch unbebauten Grundstücksflächen als allgemeines bzw. reines Wohngebiet für eine I- bis III-geschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus soll der Übergang zu den reinen Wohngebieten milder gestaltet werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe der umliegenden Wohngrundstücke läßt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwarten, da sich reine und allgemeine Wohngebiete in der Zulässigkeit emittierender Nutzungen nur unwesentlich unterscheiden.

Der Bereich des Haus-Kleve-Weges, zwischen Mondstraße und Erlenallee wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die dort vorhandenen Handelsbetriebe, die einen großen Teil der Nahversorgung des Plangebietes und der umliegenden Bereiche sichern, planungsrechtlich abzusichern.

...

Das Maß der baulichen Nutzung liegt jeweils unter dem zulässigen Maß der Baunutzungsverordnung in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes STM 6.

Im Bereich des Mischgebietes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom - Wasser - Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend dem Bestand werden die Umspannstationen als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -, die am Pleistermühlenweg vorhandene Pumpstation als Fläche für die Beseitigung von Abwasser festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die bereits vorhandenen Wege und Straßen, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die Erschließung der Grundstücke im Bereich Ahornallee 16 ist zum Teil über einen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Weg vorgesehen. Diese Wegefläche, die derzeit in Privateigentum steht,war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan STM 6 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Da über diesen Weg insgesamt ca. 1o Grundstücke erschlossen werden sollen, ist eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.

Darüber hinaus sind u.a. zur Erschließung der in hinteren Grundstücksbereichen vorhandenen oder vorgesehenen Wohngebäude private Verkehrsflächen,die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, ausgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, soweit das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert wird und eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht gegeben ist.

Das Plangebiet hat über die Mondstraße Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr.

Grünflächen

Im nordöstlichen Planbereich an der Parkallee wird die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan STM 6 als privater Spielplatz vorgesehene Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung - Spielplatz - festgesetzt.

Dieser Spielplatz steht bereits in städtischem Eigentum und ist in der Grünordnung der Stadt Münster als vorhandener Spielbereich B/C enthalten.

...

Die Wallhecken am Pleistermühlenweg und am Haus-Kleve-Weg sowie die in der Mitte des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufende vorhandene Baumreihe stellen prägende Elemente des Wohnbaugebietes dar.

Der Grünzug am Pleistermühlenweg weitet sich vor der Umgehungsbahn in eine waldartige Fläche von ca. 1,1 ha auf, die in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan STM 6 als private Grünfläche festgesetzt wird.

Zur Sicherung des Bestandes wird für diese privaten Grünflächen, für die Baumreihe sowie für eine auf dem Eckgrundstück Haus-Kleve-Weg/Akazienallee vorhandene Baumgruppe ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Die Wallhecken sind aufgrund des Landschaftsgesetzes in ihrem Bestand geschützt und werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das gesamte Plangebiet wurde festgestellt, daß für Gebäude die in der Nähe der Umgehungsbahn liegen, Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen getroffen werden müssen. An den hinteren und seitlichen Wänden dieser Gebäude werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher, wie im Bebauungsplan festgesetzt Fenster der Schallschutzklasse II bzw. III (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorgesehen.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll eine Gestaltungssatzung nach § 81 Landesbauordnung NW den übergeordneten Rahmen von Stadtbildelementen vorgeben.

Die Festsetzungen über die bauliche Gestaltung sind tlw. in modifizierter Form aus dem ursprünglichen Bebauungsplan STM 6 übernommen, da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um bereits bebaute Flächen handelt. Für die wenigen noch möglichen An-, Um- oder Neubauten sollen daher in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die gleichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten um sicherzustellen, daß sich diese Bauvorhaben harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Festsetzungen zu Traufen- und Firsthöhen waren zu treffen, um die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper zu begrenzen, da sonst bei den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Gebietscharakter einer Einfamilienhausbebauung verlorengehen könnte.

Durch die getroffenen Festsetzungen für die Vorgartenbereiche soll eine einheitliche Gestaltung als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreifläche sichergestellt werden.

...

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 3o8 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 125 ooo DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die vorgenannten Kosten sind noch nicht im Finanz- und Investitionsplan 1984/88 enthalten. Die noch zu veranschlagenden Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 3o8 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

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

Der noch erforderliche Straßenausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 24.04.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3o8: St. Mauritz - Parkallee (Mondstraße/Pleistermühlenweg/Umgehungsbahn/Haus-Kleve-Weg)-.

Münster, den 23.5.85

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

RAT DER STADT MÜNSTER