Anlage 1
zur Vorlage Nr. 784/2005

STADT MÜNSTER

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XV: Kinderhaus - Haubrockweg

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XV ist seit 1974 rechtskräftig. Er setzt im zentralen Bereich zwischen Grevener Straße / Am Burloh / Rinscheweg / Haubrockweg ein reines Wohngebiet für eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung fest. Diese Wohngebäude sollen über eine Stichstraße vom Rinscheweg verkehrlich erschlossen werden. Diese Bebauungsmöglichkeit wurde bislang im wesentlichen nicht realisiert.

Für den vorgenannten Teilbereich des Bebauungsplanes wurde 2001 ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Ziel der Umlegung war, mit allen Beteiligten eine einvernehmliche Neuordnung der Grundstückssituation zu erreichen. Dieses Ziel konnte nur teilweise erreicht werden. Aufgrund des jeweiligen Zuschnitts der vorhandenen Einwurfsgrundstücke und der Bodenwerte ließen sich auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine zweckmäßig gestalteten Zuteilungsgrundstücke bilden. Ferner sollte der Eingriff in die alte Grundstückssituation so gering wie möglich gehalten werden.

Das nun weitgehend abgeschlossene Umlegungsverfahren, dass von der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer mitgetragen wird, erfordert geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfast den zentralen Bereich zwischen Grevener Straße / Am Burloh / Rinscheweg / Haubrockweg.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Bereich des Bebauungsplanes Haubrockweg befindet sich ca. 500 m vom Zentrum Kinderhaus entfernt. Der Änderungsbereich ist durch eine eingeschossige, an der Straße Am Burloh und an der Grevener Straße zweigeschossige Einfamilienhausstruktur geprägt. Vorherrschend sind Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken bis ca. 700 qm.

5. Planungsziele

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauung auf den durch die Umlegung neu gebildeten Grundstücken und deren Erschließung.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Grundzüge der Planung

Gemäß den Planungszielen ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeu-

tung, damit eine Neuaufteilung der Grundstücke und deren Bebauung realisiert werden kann.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan und analog der bestehenden Nutzungen unverändert als Reines Wohngebiet - WR - festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauhöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 unverändert festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden durch die textlichen Festsetzungen geringfügig verändert. Dies entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird in offener Bauweise die Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser, mit einer Dachneigung von 48°+/-3°, planungsrechtlich ermöglicht.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Es werden entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich Stellplätzen und Nebenanlagen fixiert; damit entstehen keine Nachteile gegenüber dem bestehenden Baurecht. Die notwendigen Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Grundstücke im Änderungsbereich werden über die Stichstraße vom Rinscheweg erschlossen. Die Straße ist noch nicht realisiert. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bislang festgesetzten öffentlichen Parkplätze entfallen.

6.4 Altlasten/ Altstandorte

Im Bereich der Planung befindet sich die Altlast-/ Verdachtsfläche 644. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Entsandungsfläche, die mit Boden, Bauschutt und Siedlungsabfällen verfüllt wurde. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zeigten Verunreinigungen des Erdreichs. Es sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Jahr 2005 durchgeführt werden sollen. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

7. Flächenbilanz

	m²	**%**
Gesamter Änderungsbereich	5.160	100,0
Öffentliche Verkehrsfläche	513	9,9
Reines Wohngebiet	4.647	90,1

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet noch wird ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet) oder ein europäisches Vogelschutzgebiet beeinträchtigt (§13 Abs. 1 und 2 BauGB)

9. Gesamtabwägung

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleich

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht unter Berücksichtigung des derzeit bestehenden Planungsrechtes keine zusätzliche Flächenversiegelung und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Es werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich.

Die Änderung des Teilbereiches verhält sich eingriffsneutral, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 des geänderten Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XV werden dessen Grundzüge nicht verändert.

Nähere Einzelheiten zur Planung sind aus dem Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Voraussetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XV im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gegeben. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **09.11.2005** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XV: Kinderhaus – Haubrockweg.

Münster, **17.11.2005**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister