B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 185 - Gasselstiege/
Idenbrockweg - ehemaliges Ziegeleigelände
der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 185 - Gasselstiege/Idenbrockweg - ehemaliges Zigeleigelände wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) nach Maßgabe des am 16. 4. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplanes (Leitplan) der Stadt Münster und der am 17. 12. 1974 vom Rat der Stadt Münster beschlossenen 34. Änderung zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Er erstreckt sich auf den Bereich des Stadtgebietes nordwestlich der Einmündung des Idenbrockweges in die Gasselstiege und nördlich der Grundbesitzungen Haus Wilkinghege und des Missionsklosters St. Josef Wilkinghege.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende bebaute und unbebaute Grundstücke:

Flur 77 Flurstücke 4, 6, 7, 14, 15, 16 tlw., südöstlicher Teil, begrenzt durch die Verlängerung der Nordwestgrenze des Flurstücks 111 in die Ostgrenze des Flurstücks 32 der Flur 79, *77, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 111, 123, 124, 125, 126 tlw., östlicher Teil, begrenzt durch die Verlängerung der Südwestgrenze des Flurstücks 123 in die Nordgrenze des Flurstücks 135, 127, 128, 129, 131, 139, 140, 142 tlw., südwestlicher Teil, begrenzt durch die neue Straßenbegrenzungslinie, 144, 145;

* Flurstücke

Flur 79 Flurstücke 7, 13, 15, 17, 26, 27, 28, 29, 30, 32 tlw., südöstlicher Teil, begrenzt durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Flurstück 36.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der aus 2 Teilblättern besteht, sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die für die Planung maßgebenden Grundsätze sind in dem am 16. 4. 1962 förmlich festgestellten Flächennutzungsplan (Leitplan) der Stadt Münster und im Plan zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in den zugehörigen Erläuterungen enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. 185 - Gasselstiege/Idenbrockweg - soll zur Erschließung und baulichen Nutzung des vorstehend näher bezeichneten Gebietes dienen. Diese Grundstücke zwischen der Einmündung des Idenbrockweges in die Gasselstiege und dem ehemaligen Ziegeleigelände an der Gasselstiege wurden im Lauf der letzten Jahrzehnte sehr weiträumig mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Grundstücke lassen nach Lage und Größe der Grundstücke eine weitere Unterteilung und weitere Bebauungen zu, so daß hier in naher Zukunft mit einer Ausweitung der Bebauung gerechnet werden muß. Zusätzlich sollen die der ehemaligen Ziegelei an der Gasselstiege dienenden Grundstücke, nachdem diese von baulichen Anlagen geräumt sind, bebaut werden. Zur Sicherung dieser Planungsabsichten und zur Sicherung einer weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen für die Bereiche der vorhandenen Wohngrundstücke längs der Gasselstiege reine Wohngebiete gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung für eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern unter weitgehender Beachtung der vorhandenen Bebauung auszuweisen. Für das ehemalige Ziegeleigrundstück und Teilflächen im nordwestlichen Anschluß werden Festsetzungen für eine 1- bis 2- geschossige Bebauung mit Einzelhäusern, Einzel- oder Doppelhäusern oder für eine Gartenhofhausbebauung getroffen. Diese Bereiche werden gleichfalls mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche an der Gasselstige als reine Wohngebiete und die

vorbenannte kleine Teilfläche an der Gasselstiege als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von der Gasselstiege und über eine von der Gasselstiege nach Westen und Nordwesten abzweigende Erschließungsstraße, die durch weitere Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder der Erschließungsträger zu belasten sind, ergänzt werden. Zur Aufrechterhaltung bestehender bzw. zur Sicherung geplanter Wegeverbindungen wird ausgehend von der vorgenannten öffentlichen Erschließungsstraße eine öffentliche Wegefläche bis an die Westgrenze des Baugebietes und längs der Südostgrenze des Bebauungsplangebietes ausgehend von der Kreuzung Gasselstiege/Idenbrockweg eine Wegefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind in Ergänzung zu den baurechtlichen Vorschriften zur Schaffung von Einzelplätzen Standorte für die Gemeinschaftsgaragen und Garagen, sowie Stellplätze im Plan gestgelegt worden. Zur weiteren Ausgestaltung des Gebietes wird in Anlehnung an den mit Gartenhofhäusern zu bebauenden Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und für Teile im Straßenraum der Gasselstiege eine Festsetzung zur Grüngestaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG getroffen.

Der Südbereich, Südwestbereich und nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll weiterhin der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der aufgrund der Landschaftsschutzverordnung vom 12. 8. 1971 des Regierungspräsidenten unter Landschaftsschutz gestellten Gebietsteile im Raum Gasselstiege/Vorbergshügelsind die den einschränkenden Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung unterliegenden Grundstücke im Plan besondern gekennzeichnet. Es wird jedoch unter Bezug auf § 5 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes darauf hingewiesen, daß mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich Regelungen, die dem Landschaftsschutz dienen, insoweit außer Kraft treten, als sie der Durchführung des Bebauungsplan entgegenstehen. Auf diese gesetzliche Vorschrift wird im Plan besonders hingewiesen.

Weitere Einzelheiten des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Baugestaltung.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern bzw. ein Verfahren zur Bodenordnung (Umlegung) nach den §§ 45 ff BBauG vorgesehen.

Der Ausbau der Straßen und des Erschließungsnetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen. Sie kann jedoch gemäß § 123 (3) des Bundesbaugesetzes die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

Die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes betragen schätzungsweise 2,54 Mio. DM. Diese Beträge werden überwiegend als Anliegerleistungen bzw. als Kanalanschlußgebühren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (6) als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 17. 12. 1974 beschlossen Bebauungsplan Nr. 185 - Gasselstiege/Idenbrockweg (ehemaliges Ziegeleigelände) -

Münster, den 10. Januar 1975

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan lt. ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 2 vom 10.1.75 in der Zeit vom 20.1. bis 20.2.75 öffentlich ausgelegen.

Münster (Westf.), den 27. Feb. 1975

STADT MÜNSTER 41

(Große Bockhorn)
Stadtvermessungsoberamtmann