B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 2o7 (Neufassung):
Gut Insel/Habichtshöhe/Saarbrücker Straße/
Oberschlesier Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 2o7 (Neufassung) erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Straßen Gut Insel, Habichtshöhe, Saarbrücker Straße, Umgehungsstraße und Oberschlesier Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 2oo, Flurstücke 57-67; 69-77; 88-99; 1o5-1o9; 111-115; 117-127; 177; 18o-19o; 192; 193; 311-315; 32o; 322-325; 389; 392; 394; 396; 397; 414; 424; 425; 427-441; Teil des Flurstücks 426.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und als Grünfläche - Parkanlage, Dauerkleingärten und Spielbereich A - dargestellt.

Die südlich der Straße Gut Insel bislang dargestellte Grünfläche wird durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan teilweise als Wohnbaufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2o7 (Neufassung) wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Da die Stadtgärtnerei an der Straße Gut Insel für den Bau der Handelslehranstalt den überwiegenden Teil der gärtnerisch nutzbaren Flächen abgegeben hat, sind die Voraussetzungen für einen Betrieb, der den heutigen Erfordernissen angepaßt ist, eingeschränkt. Aus diesem Grunde soll die Stadtgärtnerei verlegt werden und das Gelände tlw. einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2o7 (Neufassung) soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im v.g. Bereich sicherstellen und unter Berücksichtigung des wertvollen alten Baumbestandes sowie der geplanten Grünverbindung zwischen der Straße Gut Insel und der Kleingartenanlage Ronneberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 6o Wohneinheiten in überwiegend 2-geschossigen Reihenhäusern schaffen. Fern sollen zur verbesserten Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Ludwig-Erhard-Schule weitere Parkplätze angelegt werden.

...

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die vorhandenen Wohngebiete im Bereich der Straßen Gut Insel, Habichtshöhe, Saarbrücker Straße und Oberschlesier Straße werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen sollen die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes geschaffen werden. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine ein- und zweigeschossige Bauweise fest.

Im nördlichen Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei werden aufgrund der Planungsziele und der Immissionssituation reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen in denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 6o Wohneinheiten geschaffen werden. Als Übergang zur vorhandenen I-geschossigen Bebauung an der Straße Gut Insel wurde im Bereich südlich der Grundstücke Gut Insel 9 -17 eine I-geschossige und ansonsten eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen. Durch diese Bebauungsmöglichkeiten soll familiengerechtes, flächen- und kostensparendes Bauen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung, daß in der überwiegenden Anzahl der Wohngebiete, Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt und einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt. Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten und in mehreren Baugebieten unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt. Zur Energieversorgung wird das Grundstück Gut Insel 7 als Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Bebauung ist von den Straßen Gut Insel, Habichtshöhe, Saarbrücker Straße und Oberschlesier Straße sichergestellt. Die geplanten neuen Wohngebiete im Bereich der Stadtgärtnerei werden über 2 Stichstraßen, die von der Straße Gut Insel abzweigen, verkehrlich erschlossen.

Das Plangebiet wird von einem öffentlichen Wegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen vorgesehen. Zur Verbesserung der Parkmöglichkeiten wurden im Bereich der Handelslehranstalten 38 weitere Stellplätze ausgewiesen. Öffentliche Parkplätze in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

...

Grünflächen

Die vorhandene Kleingartenanlage Ronneberg wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingärten ausgewiesen. Die östlich der Handelslehranstalten festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbindungen Parkanlagen, Spielplätze, Ballspielplatz erfassen den Südteil der Stadtgärtnerei, wobei der Ballspielplatz aus Immissionsschutzgründen im südwestlichen Teil angelegt werden soll. Hierdurch wird die angestrebte Grünverbindung zwischen Grüner Grund und Sternbusch in diesem Bereich sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2o7 (Neufassung) befinden sich drei aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster festgesetzte Naturdenkmale. Im einzelnen handelt es sich um folgende Naturdenkmale:

1. ND 127 Gut Insel, östlich der Ludwig-Erhard-Schule
   1 Hügel mit Baumbestand einschließlich einer Rotbuche

2. ND 128 Gut Insel, östlich der Ludwig-Erhard-Schule
   1 Sumpfzypresse

3. ND 13o zwischen Saarbrücker Straße und Buswende Klemenshospital
   3 Stieleichen als Teil einer Baumreihe von Stieleichen
   (Saarbrücker Straße 122, im Vorgarten)

Im Bebauungsplan wird der Hinweis gegeben, daß es sich hierbei um Naturdenkmale handelt. Für den weiteren erhaltenswerten Baumbestand werden gemäß § 9 (1) 25 b BBauG Erhaltungsgebote festgesetzt. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. Weitere Anpflanzgebote für Sträucher und Hecken sollen zur Auflockerung des Gebietes beitragen.

Immissionsschutz

Die Immssionssituation im Bereich der Handelslehranstalten wurde meßtechnisch untersucht. Nach den hierbei gewonnenen Ergebnissen werden in der Nachtzeit die zulässigen Geräuschspitzenwerte für WR-Gebiete kurzfristig geringfügig überschritten.

Einer Reduzierung dieser kurzzeitigen Geräuschspitzen durch begleitende Schutzmaßnahmen (überdimensionierte Schallschutzwände bzw. Abstände) stehen den stadtgestalterischen und städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes entgegen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird durch die Errichtung einer 2,oo m hohen Mauer zwischen den Handelslehranstalten und den östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten den Belangen des Immissionsschutzes in diesem innenstadtnahem Wohngebiet unter Berücksichtigung der v.g. Gründe im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

...

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen gemäß § 81 Landesbauordnung NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild sicherstellen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z.Z. auf ca. 1,7 Mio. DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die vorgenannten Kosten sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1984/1988 mit ca. 1,4 Mio. DM teilweis veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind soweit noch erforderlich 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.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 207 (Neufassung) bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumständе der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.03.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 207 (Neufassung): Gut Insel/Habichtshöhe/Saarbrücker Straße/ Oberschlesier Straße.

Münster, den 29.03.1985



Zumbenhöven
Oberbürgermeister