B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 224 - Auf der Woort/ Ottmarsbocholter Straße - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 224 - Auf der Woort/Ottmarsbocholter Straße - erfaßt die nördlichen Teilbereiche der Bebauungspläne AM 1 a I - Amelsbüren Dorf, westlicher Teil - und AM 1 a II - Amelsbüren Dorf, Am Bahnhof - und soll diese Bebauungspläne teilweise ersetzen.

Der Bebauungsplan AM 1 a I ist seit dem 31. 07. 1974 und der Bebauungsplan AM 1 a II seit dem 19. 11. 1974 rechtsverbindlich, so daß es sich bei den Flächen, die nun innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 224 liegen, bereits um qualifizierte Baugebiete im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) handelt.

Der Bebauungsplan AM 1 a II weist 1- und 2- geschossiges Wohngebiet aus, während der Bebauungsplan AM 1 a I neben bis zu 4-geschossigen Wohngebieten auch Kerngebiete mit ebenfalls bis zu 4 Geschossen ausweist. Die Ausweisungen der Bebauungspläne AM 1 a I und AM 1 a II bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung stehen mit der heutigen Zielsetzung der weiteren Stadtentwicklung nicht mehr voll in Übereinstimmung. Es ist daher beabsichtigt, den Bebauungsplan AM 1 a I so zu ändern, daß anstelle der Baugebiete mit mehrgeschossiger Bauweise 1- bzw. 2-geschossige Bebauung ausgewiesen wird. Für die im Bebauungsplan AM 1 a II ausgewiesenen 2-geschossigen Baugebiete soll eine 1-geschossige und teilweise 2-geschossige Bauweise festgesetzt werden. Die diesbezügliche Überplanung hat ergeben, daß es zweckdienlich ist, nicht eine Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne AM 1 a I und AM 1 a II vorzunehmen, sondern die zu ändernden Teilbereiche durch einen neuen Bebauungsplan - den Bebauungsplan Nr. 224 - zu überlagern.

Der Rat der Stadt Münster hat durch Beschluß vom 30. 06. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet und am 06. 09. 1978 den Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Offenlegung beschlossen. In diesem neuen Flächennutzungsplan wird das bisherige Baugebiet westlich der Ottmarsbocholter Straße in Übereinstimmung mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224 dargestellt.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan vorgenommene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG, die Bürgeranhörung gemäß § 2 a (2) BBauG, die Erörterung in der Bezirksvertretung Hiltrup zum Flächennutzungsplanentwurf und die Aufstellung des Flächennutzungsplanentwurfes durch den Rat der Stadt Münster am 06. 09. 1978 haben keine Ansatzpunkte gegen das bestehende bzw. neu zu überplanende Baugebiet nordwestlich der Ottmarsbocholter Straße gebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 soll aber bereits vor abschließendem Beschluß über den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Münster an die Stelle der nördlichen Teile der Bebauungspläne AM 1 a I und AM 1 a II treten, um die in ihm ausgewiesenen Baugebiete einer Bebauung zuzuführen, die in voller Übereinstimmung mit der zukünftigen Stadtentwicklung steht - Reduzierung mehrgeschossigen Wohnungsbaus in den Stadtrandlagen - und ist insofern zwingend erforderlich, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern.

Der Bebauungsplan Nr. 224 erstreckt sich auf Grundstücksflächen nordwestlich der Ottmarsbocholter Straße und südlich der Straße Auf der Woort.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Amelsbüren

Flur 12 Flurstücke 82 tlw., südöstlicher Teil, - 85 tlw., östlicher Teil, - 262 tlw., 263 tlw., 264 tlw., 284 tlw., 285 tlw., 288 tlw., 289 tlw., 301 tlw., 337 tlw., alle östliche Teile, 287 tlw., 290 tlw., beide nördliche Teile - alle begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 256.

Flur 13 Flurstücke 115 tlw., südlicher Teil,- 552 tlw., 553 tlw., 803 tlw., 804 tlw., 805 tlw., alle südliche Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 551; 669 - 673; 806 - 812; 814 - 828; 857 - 864.

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

107

A. Erläuterung der Planung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 soll anstelle der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan AM 1 a I teilweise ausgewiesenen bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung und des bis zu 4-geschossigen Kerngebietes reines und allgemeines Wohngebiet für eine 1- und 2-geschossige Bebauung festsetzen. Anstelle der im Bebauungsplan AM 1 a II teilweise ausgewiesenen 2-geschossigen Bebauung soll eine 1-geschossige und teilweise 2-geschossige Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Die geplante Ausweisung einer 1-bis 2- geschossigen Wohnbebauung und die damit verbundene Reduzierung der Wohndichte gegenüber der bisherigen Ausweisung trägt den Entwicklungszielen der Stadt Münster Rechnung und entspricht darüber hinaus der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Neben der Ausweisung eines reinen und allgemeinen Wohngebietes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Erweiterung des Grundstücks für den vorhandenen Kindergarten an der Straße Im Sonnentau vorgesehen. Am Arnikaweg ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Kinderspielplatz beabsichtigt. Zur Abschirmung des Baugebietes nach Westen und an der Ottmarsbocholter Straße sollen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen werden.

In Nachbarschaft zu dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich der Landmaschinenreparaturbetrieb Wassmann, Deermannstraße 18 und die Baustoffhandlung Elbers, Deermannstraße 50. Von diesen Betrieben können Störemissionen ausgehen, aber nicht nur auf dieses in der Nutzung ~~reduzierte~~s Baugebiet, sondern noch mehr auf die tlw. unmittelbar benachbarte - bereits vorhandene-Wohnbebauung. Unter Abwägung privater und auch öffentlicher Belange und unter Beachtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung erscheint es nicht vertretbar, den Grundstücken südlich und östlich der Deermannstraße die bisherige Baulandqualität zu nehmen und hierdurch wohlmöglich nicht unerhebliche Entschädigungsansprüche der hierdurch betroffenen Grundstückseigentümer auszulösen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene und geplante öffentliche Straßen- und Wegenetz mit Anschluß an die Ottmarsbocholter Straße und die Straße Auf der Woort, sowie über private Wegeflächen, wie dies im Plan dargestellt ist. Das geplante Straßen- und Wegenetz entspricht im Wesentlichen den in den Bebauungsplänen AM 1 a I und AM 1 a II ausgewiesenen Verkehrsflächen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B. 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.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 224 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der Straßen und des Erschließungsnetzes sowie der Ausbau der öffentlichen Grünflächen soll, soweit noch nicht vorhanden, auf der Grundlage des Bebauungsplanes und 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 einschließlich der Anlage der öffentlichen Grünflächen.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen- und Kanalbau einschließlich Grunderwerb und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit auf ca. 3.280.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.1978 als Satzun beschlossenen Bebauungsplan Nr. 224.

Münster, den 10 Januar 1979

(Dr. Hierchalla)
Oberbürgermeister