B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 228 - westlich der Osthofstraße - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 228 - westlich der Osthof-straße - erfaßt fast deckungsgleich den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes ALB 3 - westlich der B 235 - und soll diesen Bebauungsplan ersetzen.

Der Bebauungsplan ALB 3 - westlich der B 235 - ist seit dem 30. 12. 1974 rechtsverbindlich, so daß es sich bei den Flächen, die nun innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 228 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 ALB 3 weist neben 1- und 2-geschossigen Baugebieten auch mehrgeschossige Baugebiete bis zu 4 Geschossen aus. Die Baugebiete sind als reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie Inhalt des Bebauungsplanes ALB 3 sind, stehen mit der heutigen Zielsetzung der weiteren Stadtentwicklung nicht mehr voll in Übereinstimmung. Es ist daher beabsichtigt, den Bebauungsplan ALB 3 dahingehend zu ändern, anstelle der Baugebiete mit mehrgeschossiger Bauweise 1- bzw. 2-geschossige Bebauung auszuweisen. Die diesbezügliche Überplanung hat ergeben, daß es zweckdienlich ist, nicht eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ALB 3 vorzunehmen, sondern an dessen Stelle den Bebauungsplan Nr. 228 aufzustellen.

Der Rat der Stadt Münster hat durch Beschluß vom 30. 06. 1975 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet und am 06. 09. 1978 den Entwurf des Flächennutzungsplanes beschlossen und zur Offenlegung bestimmt. In diesem neuen Flächennutzungsplan wird das bisherige Baugebiet westlich der Osthofstraße in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplanes ALB 3 als Baufläche übernommen. 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 und die Erörterungen in der Bezirksvertretung Münster-West zum Flächennutzungsplanentwurf haben keine Ansatzpunkte gegen das bestehende bzw. neu zu überplanende Baugebiet westlich der Osthofstraße erbracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 soll aber bereits vor abschließendem Beschluß über den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Münster an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes ALB 3 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. 228 erstreckt sich auf Grundstücksflächen westlich der Osthofstraße. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 10 Flurstücke 1075; 1119; 1120; 1259-1264, südlicher Teil des Flurstücks 1306; nördlicher Teil des Flurstücks 1307; Teilbereich des Flurstücks 1380.

Flur 21 Flurstücke 5; 6; östlicher Teil des Flurstücks 7; 8; 9; westlicher Teil des Flurstücks 38; 39; 40; 41.

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

A. Erläuterung der Planung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 soll anstelle der bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ALB 3 teilweise ausgewiesenen bis zu 4-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung 1-geschossige Gartenhofhäuser und eine offene Bauweise für 1- und 2- Familienhäuser festsetzen.

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 von reinen und allgemeinen Wohngebieten ist die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und einer Fläche für die Wasserwirtschaft für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Aus Immissionsschutzgründen soll im Nordwesten des Plangebietes eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden. Durch Aufforstung dieser Fläche soll die außerhalb des Plangebietes vorhandene Kläranlage gegen die geplante Wohnbebauung abgeschirmt werden. Eine unzumutbare Geruchsbeeinträchtigung der geplanten und auch heute schon zulässigen Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, da die angesprochene Kläranlage nach in Betriebnahme der z.Zt. im Bau befindlichen Kläranlage im Südwesten

von Albachten nur noch in geringem Umfang genutzt werden wird. An der Osthofstraße ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche für einen Bolzplatz und einen Spielplatz vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene und geplante öffentliche Straßen- und Wegenetz mit Anschluß an die Osthofstraße, sowie über private Wegeflächen, wie dies im Plan dargestellt ist. Das geplante Straßennetz entspricht im Wesentlichen den im Bebauungsplan ALB 3 ausgewiesenen Straßen, wobei die geplanten Straßenquerschnitte gegenüber der bisherigen Ausweisung aufgrund der reduzierten Wohnungszahlen verringert wurden.

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. 228 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 Grünfläche 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 Grünfläche.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen- und Kanalbau einschließlich der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden zur Zeit auf ca. 5.070.000 DM

geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden und ist im laufenden Finanz- und Investitionsplan enthalten, bzw. für spätere Rechnungsjahre bereitzustellen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.12.1978 x beschlossenen Bebauungsplan Nr. 228 - westlich der Osthofstraße - der Stadt Münster.

x als Satzung

Münster, den 11. Januar 1979

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister