B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 253: Gelmer - Gelmerheide - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 253: Gelmer - Gelmerheide - wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) und unter Beachtung des vom Rat der Stadt Münster am 06. 09.1978 aufgestellten und in der Zeit vom 28. 02. bis 28. 03. 1979 öffentlich ausgelegten Flächennutzungsplanentwurfes für das heutige Stadtgebiet aufgestellt (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG) und steht in Übereinstimmung mit dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan.
Der Bebauungsplan Nr. 253 erstreckt sich auf den nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Stadtteiles Gelmer.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 26 Teilbereiche der Flurstücke 16, 17 und 18;

Flur 29 Flurstücke 31; 54; 293; 416 - 421; Teilbereiche der Flurstücke 11, 282, 306, 331, 356, 371 und 415.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 253 sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Die Ortslage Gelmer umfaßt z.Z. ca. 750 Einwohner und wird bis zum Jahre 1985 bei Bebauung der vorhandenen Baulücken, verschiedener Abrundungsbereiche und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu ca. 1 100 Einwohner erreichen. Auch bei Anwachsen der Bevölkerung bis zu ca. 1 100 Einwohner wird die untere Tragfähigkeitsschwelle für einen Versorgungsbereich V in Gelmer noch nicht erreicht werden, so daß auch weiterhin mit Versorgungsdefiziten aus der unmittelbaren Nähe zu rechnen ist. Für die Verkehrsbedienung im öffentlichen Personennahverkehr kann bei der vorgegebenen Einwohnerzahl ebenfalls nicht von einer erheblichen Verbesserung auf Zeit ausgegangen werden. Gegenüber anderen Stadtteilen, wie z.B. Coerde oder Handorf, müssen insofern sicher Nachteile auf Dauer in Kauf genommen werden. Diesen angesprochenen Nachteilen stehen aber auch u.a. Vorteile in der Wohnlage, Bezug zur freien Landschaft, die Möglichkeit, die neu ausgewiesenen Baugrundstücke kurzfristig der Bebauung zuzuführen, Bau von Eigenheimen in I-geschossiger offener Bauweise -Satteldach- auf relativ großen Grundstücken unter weitgehender Inanspruchnahme eines bereits überwiegend vorhandenen Erschließungsnetzes gegenüber.

Eine großräumigere Erweiterung der Ortslage Gelmer mit dem Ziel der Verbesserung des Infrastrukturangebotes ist aus städtebaulichen und Immissionsschutzgründen - landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung Schiffahrter Damm im Osten, ein Gewerbebetrieb im Süden und Dortmund-Ems-Kanal im Westen - nicht durchführbar.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile - auch unter Abwägung öffentlicher Belange- ist es erwünscht, den angesprochenen Bereich planungsrechtlich als Baugebiet (Eigenheime) auszuweisen, um dem Mangel an Eigenheimen abzuhelfen.

Im Hinblick auf die ausgeprägte Randlage des Ortsteiles Gelmer im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung auf das durch seine Größe begrenzte Infrastrukturangebot soll die Möglichkeit zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern innerhalb von WR- und WA- Gebieten in I-geschossiger offener Bauweise auf relativ großen Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft geschaffen werden. Aufgrund von Bedenken und Anregungen, die während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht wurden, ist u. a. aus Immissionsschutzgründen und um die nordöstlich angrenzenden Gartenhofhäuser vor fremder Einsicht zu schützen nördlich der vorhandenen Tischlerei Gelmerheide 65 die Ausweisung von Gartenhofhäusern vorgesehen. Mit dieser Ausweisung soll auch der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Ortsrandlage aber innerhalb des Stadtgebietes entsprochen werden.

Um einer für diesen Bereich städtebaulich unerwünschten Errichtung von Kleinwohnungen und Appartements entgegenzuwirken, dürfen je Hauseinheit nicht mehr als 2 Wohnungen geschaffen werden.

Zum Dortmund-Ems-Kanal wird ein Abstand von ca. 50 m eingehalten, der eine Ausweitung der Bebauung entlang des Dortmund-Ems-Kanals verhindern und eine Einschnürung des zusammenhängenden Landschaftsraumes in diesem Bereich entgegenwirken soll.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die teilweise schon vorhandene Erschließungsstraße - Gelmerheide - und die daran anschließenden neuen Erschließungsstraßen und Fußwege. Ferner ist ein privater Erschließungsweg vorgesehen, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten ist. Öffentliche Parkstreifen in einer der aufgelockerten Bebauung entsprechenden Anzahl ergänzen die öffentlichen Verkehrsflächen. Private Stellplätze können im ausreichenden Maß auf den Grundstücken untergebracht werden.

Im mittleren Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz den Erfordernissen entsprechend ausgewiesen.

Die im südlichen Planbereich zunächst vorgesehene Fläche für die Land- und Forstwirtschaft und die südwestlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen, die während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht wurden, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, um den Bestand des hier vorhandenen Tischlereibetriebes nicht zu gefährden. Zwischen diesem Bereich und dem im Norden angrenzenden WA-Gebiet sowie nordöstlich der öffentlichen Grünfläche wird ein Anpflanzgebot für standortgerechte Flurgehölze ausgewiesen.

Im nordwest-lichen Bereich wird an der Straße Gelmerheide ein Erhaltungsgebot für eine erhaltenswerte Wallhecke und erhaltenswerten Baumbestand

festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wird zur Energieversorgung eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ausgewiesen.

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

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 253 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. 253 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, Wege und der öffentlichen Grünfläche soll 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 der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Straßenbaumaßnahmen. Die aufzuwendenden Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 253 werden zur Zeit auf ca. 2 715 000 DM geschätzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 08.09.198(als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 253: Gelmer - Gelmerheide - der Stadt Münster.

Münster, den 18. September 1980

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister