B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 270:
Handorf - Südost -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 270 erstreckt sich im Stadtteil Handorf auf das Gebiet nordwestlich der Hobbeltstraße. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Handorf

Flur 6, Flurstücke 34; 64-72; 79; 82; 171; 174; 176; 202; 282; 331-333; 336; 357; 490-494; 497; 498; 503; Teile der Flurstücke 335, 365, 495, 496 und 504;

Flur 7, Flurstücke 140; 660; 1109-1115; Teile der Flurstücke 139, 180, 420, 1416 und 1417.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 270 wurde gem. § 8 (2) BBauG aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche (Parkanlage, Spielbereich A) und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

3. Planungsziele:

Um eine kontinuierliche, geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Handorf zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 270 erforderlich. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen im Siedlungsschwerpunkt Handorf sollen im Bebauungsplangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung (ca. 260 Wohneinheiten) in günstiger Lage zum Ortskern geschaffen werden. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan im südöstlichen Bereich von Handorf die städtebauliche Entwicklung abgerundet und abgeschlossen werden.

...

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Die Wohngebiete sind unter Berücksichtigung der von den Erschließungsstraßen und dem nördlich angrenzenden Sportplatz ausgehenden Lärmemissionen sowie unter Beachtung der in den benachbarten Gebieten vorhandenen Nutzungen - Geschäfte, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe - als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen. Durch die ausgewiesene I- und II-geschossige Einfamilienhausbebauung soll in Verbindung mit der Zweiwohnungsklausel gem. § 3 (4) BauNVO der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt werden.

Das gem. Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten und in mehreren Baugebieten unterschritten.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Abwasser) kann weitgehend aufgrund der vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur in den angrenzenden Baugebieten sichergestellt werden. Zur Energieversorgung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes drei Trafostationen ausgewiesen. Ferner wurden im südöstlichen Planbereich ein Regenrückhaltebecken (Flutmulde) zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BBauG sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpwerk - festgesetzt. Aufgrund der tiefbautechnisch erforderlichen Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens gegenüber der ursprünglichen Planung und der Verlegung des Schmutzwasserpumpwerks in diesem Bereich mußte der Spielbereich A geringfügig nach Süden verschoben werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Kirschgarten, Kötterstraße und Hobbeltstraße und das daran anschließende neue Erschließungsnetz. Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Fußwegenetz, tlw. getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Öffentliche Parkplätze in einer der aufgelockerten Bebauung entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünflächen

Der Bereich der Juffernbachtalaue ist in Fortsetzung des Grünsystems des Stadtteils Handorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb dieses Grünzuges soll eine durchgehende Wegeverbindung angelegt werden.

...

Der ausgewiesene Spielbereich A im südlichen Planbereich dient den Freizeitbedürfnissen der Bevölkerung im Südostbereich des Stadtteils Handorf. Der Spielbereich A soll von allen Altersstufen einschließlich von Erwachsenen genutzt und mit dementsprechenden Einrichtungen ausgestattet werden. Da von der Benutzung dieser Einrichtungen Schallemissionen ausgehen, wurde dieser Spielplatz nicht innerhalb der Wohnbebauung, sondern am Rande des Plangebietes ausgewiesen, um die Beeinträchtigung benachbarter Wohnbereiche möglichst gering zu halten. Entsprechend dem Bedarf wurden darüber hinaus zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung Spielplatz nördlich der Kötterstraße und im südwestlichen Planbereich ausgewiesen. Um weitere Wohnbauflächen auszuweisen, wurde der nördlich der Kötterstraße geplante Spielplatz in reduzierter Größe geringfügig nach Westen verschoben neu ausgewiesen.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in WR- und WA-Gebiete wird vorrangig den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der Ergebnisse einer Lärmuntersuchung müssen bei Einhaltung der in der Norm DIN 18005 empfohlenen Immissionsgrenzwerte Schutzmaßnahmen bei einer Bebauung entlang der Hobbeltstraße bzw. Handorfer Straße vorgesehen werden. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt diese Verkehrsimmissionen, indem sie im Osten des Plangebietes Hausgruppen vorsieht, die mit ihren Aufenthaltsräumen ausschließlich nach Westen bzw. Süden orientiert werden müssen. Im Nordostbereich bildet der vorhandene Waldbestand einen ausreichenden Lärmschutz. Im Süden des Plangebietes gewährleistet ein bepflanzter Erdwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - einen Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung entlang der Handorfer Straße soll durch eine mindestens 2,00 m hohe Mauer bzw. I-geschossige Nebenanlagen vor Verkehrsimmissionen geschützt werden.

Den Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbebauung im südöstlichen Planbereich bzgl. des Abstandes der davon südöstlich gelegenen Hofstelle mit Intensivtierhaltung (Schweinemast) wegen der Geruchsimmissionen wurde nicht gefolgt. Der Abstand beträgt 200 m, so daß der geforderte Mindestabstand nur um 20 m, also geringfügig, unterschritten wird. Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung aus Südwest ist eine unzumutbare Beeinträchtigung des Plangebietes nicht zu befürchten.

Sonstige Nutzungen

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist tlw. entsprechend dem Bestand eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen, Kanalbau sowie für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden z. Z. auf ca. 6.370.000 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 ist von der Verfügbarkeit im Rahmen des jährlichen Haushalts abhängig.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Die durch den Bebauungsplan Nr. 270 erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet Handorf. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG eingeleitet.

Der Ausbau der Straßen und Wege und der öffentlichen 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. 270 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich 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 01.12.1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 270: Handorf - Südost -.

Münster, den 9.12.82

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister