B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 274:
Roxel - Nottulner Landweg/Am Rohrbusch -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 274: Roxel - Nottulner Landweg/Am Rohrbusch - erstreckt sich im Stadtteil Roxel auf den Bereich südlich des Nottulner Landweges zwischen den Grundstücken Nottulner Landweg 17 und 45.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 35, Flurstücke 96 - 99; 101; 130; 131; 151 - 153;
Teilbereich der Flurstücke 85; 86; 88 und 89.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 274 wurde gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 274 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und in kleinen Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird in Übereinstimmung mit dieser Darstellung im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

In Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft weist der Bebauungsplan in seinem östlichen und südlichen Bereich entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand allgemeine Wohngebiete aus.

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Anlagen und die geringfügige Reduzierung der Fläche für die Landwirtschaft ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die Ausweisung im Bebauungsplan bedeutet im vorliegenden Fall eine Konkretisierung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 274 soll im Stadtteil Roxel im v. g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen, um der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Münster nachkommen zu können.

...

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen allgemeine Wohngebiete für eine I- und II-geschossige Wohnbebauung in teils offener teils geschlossener Bauweise fest. Durch die Ausweisung von ca. 40 neuen Wohneinheiten wird die in der Nachbarschaft und tlw. auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Wohnnutzung sinnvoll erweitert und abgerundet. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung ist aufgrund des Kraftfahrzeugverkehrs auf dem Nottulner Landweg nicht gegeben. Zur Verbesserung der Wohnqualität der überwiegend bereits vorhandenen Wohnbebauung ist beabsichtigt, den Nottulner Landweg auf Dauer zumindest tlw. vom Gewerbeverkehr zu entlasten. Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll u. a. die Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht ausgeschlossen werden.

Der durch die geplante Wohnbebauung entstehende Bedarf an Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen kann durch ein entsprechendes Angebot im Stadtteil Roxel gedeckt werden. Die Entfernung des Plangebietes zum Ortskern beträgt ca. 600 m und zum nächst gelegenen Lebensmittelsupermarkt ca. 500 m. Die bestehenden sowie die im Rahmen der Ortskernplanung entstehenden Versorgungseinrichtungen können somit in zumutbarer Entfernung fußläufig erreicht werden.

Die während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregte Ausweisung einer Grünanlage und eines Festplatzes anstelle der geplanten Wohnbebauung ist aus städtebaulichen Gründen aufgrund der geringen Entfernung (ca. 150 m) des Plangebietes zu der großen öffentlichen Parkanlage mit Spielbereichen an der Bertolt-Brecht-Straße nicht sinnvoll, zumal das Plangebiet unmittelbar an eine überwiegend zu Erholungszwecken dienende Waldfläche und die freie Landschaft angrenzt.

Durch die textl. Festsetzung gem. § 9 BBauG, daß die Wohngebäude mit 30° Dachneigung nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, soll der Charakter des Einfamilienhausgebietes sichergestellt werden.

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes am Rande der Bebebauung des Stadtteiles Roxel im Übergangsbereich zur freien Landschaft und um den Eingriff in die Landschaft zu mildern, wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in einer Gestaltungssatzung festgelegt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Nottulner Landweg und Am Rohrbusch sowie über die vorgesehenen privaten Erschließungswege, die mit

...

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Für den ruhenden Verkehr ist im Bereich der geschlossenen Bauweise eine Gemeinschaftsgaragenanlage vorgesehen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Die südlich des Plangebietes gelegene Waldfläche steht im Eigentum der Stadt Münster und erfüllt in besonderem Maße Erholungsfunktionen für die Bewohner der Wohngebiete nördlich des Nottulner Landweges. Aus diesem Grunde ist eine öffentliche Zuwegung im westlichen Planbereich dringend erforderlich, da die Waldfläche sonst nur über die ca. 250 m weiter östlich gelegene Straße Am Rohrbusch zu erreichen wäre, was für die Erholungssuchenden tlw. einen Umweg von ca. 300 m bedeuten würde.

Sonstige Nutzungen

Der an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Graben wird als Wasserfläche festgesetzt.

Für den Bereich nördlich der festgesetzten Wasserfläche und für den Bereich zwischen der Gemeinschaftsgaragenanlage und den öffentlichen Verkehrsflächen werden Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt, um entlang der Wasserfläche die geplante Wohnbebauung zur freien Landschaft hin abzugrenzen und den Eingriff in die Landschaft zu mildern und um die Gemeinschaftsgaragenanlage abzuschirmen und den Straßenraum gestaltend mitzuprägen.

Aufgrund der besonderen Lage der geplanten Wohnbebauung in Nachbarschaft zur südlich angrenzenden Waldfläche und im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in Anlehnung an die in diesem Bereich bereits vorhandene Bebauung durch die auf dem Bebauungsplan abgedruckte Gestaltungssatzung geregelt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 324 000,-- DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan noch nicht enthalten. 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 nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 274 bei seiner Verwirklichung nicht nachhaltig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

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

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 03.03.1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 274: Roxel - Nottulner Landweg/Am Rohrbusch -.

Münster, den 24.3.82

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister