B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 284: Wolbeck-Angelmodde
- Östlich der Telgter Straße/nördlich des Piepenbaches

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 284 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf das Gebiet östlich der Telgter Straße (L 585) zwischen den Grundstücken Telgter Straße 16 und 34.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck Kirchspiel

Flur 9, Flurstücke 170; 361; 467; 468; 492-494; Teilbereiche der Flurstücke 23, 177, 456 und 472.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 284 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

In Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird der Bereich nördlich des Piepenbaches im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese ca. 30 m breite zum Piepenbach geneigte Fläche soll zur Gliederung der Wohngebiete und zur Erhaltung des Freiraumes nördlich des Piepenbaches beitragen. Angesichts der verbleibenden Ausweisung des überwiegenden Teils als Wohngebiete ist der Bebauungsplan Nr. 284 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 284 soll u. a. der Ansiedlung von ca. 35 Familien dienen, die als Spätaussiedler aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten in die Bundesrepublik gekommen sind. Entsprechend den Förderungsbestimmungen ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Die Gebäude sollen unter Betreuung der Landesentwicklungsgesellschaft NW für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung (LEG) weitgehend in Selbsthilfe erstellt werden. Entsprechend der landwirtschaftlichen Herkunft der Familien sollen Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen werden, da diese u. a. die Ansiedlung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen planungsrechtlich ermöglichen.

...

Im Bereich südlich des Piepenbaches soll durch den Bebauungsplan Nr. 284 die verkehrliche Erschließung der Grundstücke Im Bilskamp 38, 38 a und 38 b von der Telgter Straße aus planungsrechtlich gesichert werden.

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Im Bereich der Telgter Straße werden nördlich und südlich des Piepenbaches entsprechend der vorhandenen Bebauung zwei allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Aufgrund der Planungsziele wird der Bereich östlich der Telgter Straße/nördlich des Piepenbaches als Kleinsiedlungsgebiet für eine II-geschossige Einfamilienhausbebauung ausgewiesen, wobei das 2. Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Versorgungsanlagen:

Die vorhandene Trafostation im östlichen Plangebiet wird als Versorgungsfläche - Elektrizität - ausgewiesen.

Erschließung:

Das Kleinsiedlungsgebiet und das nördliche WA-Gebiet werden durch eine Straße erschlossen, die gegenüber der Straße Am Borggarten von der Telgter Straße (L 585) nach Osten abzweigt. Von dieser Stichstraße zweigen weitere Wohnstraßen ab. Durch die geknickte Führung und durch die geringstmögliche Breite von 5,5 m dieser Wohnstraßen soll die Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs beeinflußt und dem Baugebiet angepaßt werden.

Für die Grundstücke Im Bilskamp 38, 38 a und 38 b war im Bebauungsplanentwurf Nr. 219 eine Anbindung an die Straße Im Bilskamp vorgesehen, da die bestehende Anbindung dieser Grundstücke an die Telgter Straße (L 585) wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht bestehen bleiben sollte. Durch Verhandlungen mit dem Landesstraßenbauamt wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden an die Südseite der Piepenbachbrücke verlegt. Die Kreuzung der Straße Am Borggarten und der geplanten Erschließungsstraße des WS-Gebietes mit der Telgter Straße fällt nicht in die Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grunde wurde das Ein- und Ausfahrtsverbot an der Telgter Straße, mit Ausnahme der Zufahrt im Bereich des Grundstücks Telgter Straße 22 nach Süden bis zum Fußweg nördlich des Piepenbaches festgesetzt und im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Telgter Straße Sichtdreiecke mit einer Aufwuchshöhenbegrenzung ausgewiesen. Da durch die veränderte Ortsdurchfahrtsgrenze eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gegeben ist, wird die bestehende Zufahrt zu den Grundstücken Im Bilskamp 38, 38 a und 38 b als mit einem Geh-,

...

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Ein Geh- und Radweg verbindet das WS-Gebiet mit der Straße Am Tiergarten. Nördlich des Piepenbaches wird ein 3,0 m breiter Gehweg ausgewiesen. Dieser Weg sichert die Erholungsfunktion der Bachniederung für die Öffentlichkeit. Außerdem dient er der Unterhaltung des Wasserlaufes und schafft eine fußläufige Verbindung zwischen den Baugebieten Bilskamp/Tiergarten und der Telgter Straße.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze in einer der aufgelockerten Bebauung entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünfläche:

Der Bereich südlich des Piepenbaches wird tlw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Restfläche soll u. a. der Unterhaltung der hohen und steilen Piepenbachböschung in diesem Bereich dienen. Im Bereich der Wendeplätze werden aus städtegestalterischen Gründen tlw. Anpflanzgebote für Bäume gemäß § 9 (1) 25a BBauG festgesetzt.

Den während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes vorgetragenen Anregungen, weitere Pflanzgebote und Grünflächen auszuweisen und einen Grünordnungsplan aufzustellen, wurde aufgrund der erwarteten intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung der Freiflächen, und um die sonstigen Nutzungen nicht über Gebühr einzuschränken, nicht gefolgt.

Sonstige Nutzungen:

Der Bereich zwischen den WS-Gebieten und dem den Piepenbach begleitenden Fußweg wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese leicht zum Piepenbach geneigte Fläche dient der Gliederung der Wohngebiete und der Erhaltung des Freiraumes nördlich des Piepenbaches. Um die Bachaue im Bereich des Bebauungsplanes erlebbar zu lassen, wurde die Freifläche, die ein wichtiges Gliederungselement zwischen den Baugebieten darstellt, nicht als Bauland 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 werden z. Z. auf ca. 1.912.000 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 1982-1986 tlw. mit ca. 660.000 DM vorgesehen. Die übrigen bisher noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. 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 Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau 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. 284 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.

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. 284: Wolbeck-Angelmodde - Östlich der Telgter Straße/nördlich des Piepenbaches - .

Münster, 8.12.82

Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister

RAT DER STADT MÜNSTER