Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 354/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3oo:
St. Mauritz - Tannenhof/St. Konrad
(Mondstraße/Warendorfer Straße/Umgehungsbahn/Pleistermühlenweg)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 3oo: St. Mauritz - Tannenhof/St. Konrad - erstreckt sich auf den Bereich zwischen Mondstraße, Warendorfer Straße, Umgehungsbahn und Pleistermühlenweg im Stadtteil St. Mauritz.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 16, Flurstücke 124, 2o5, 2o6, 2o8, 212, 213, 254, 271-276, 293-296, 3oo, 3o1, 3o4-3o7, 3o9, 31o, 315, 316, 318, 32o, 322, 336, 337, 346-348, 35o-355, 358-361, 363, 383, 417 und 418,

Flur 33, Flurstücke 4-9, 11, 18-2o,22, 25, 27, 3o-35, 39, 4o, 42-51, 54, 55, 58-62, 65-67, 71-86, 88-91, 96, 98-1oo, 1o2-113, 115-121, 123, 125-128, 13o-134, 136, 137, 139, 14o, 145-147, 249, 261, 263, 267, 269, 271-275, 279, 281, 283, 285, 287, 299-3o2, 3o4-3o6, 316, 317, 321, 322, 326, 327, 329, 333, 335, 337-34o, 342, 343, 347, 354, 356, 36o-362, 365-367, 37o-374, 38o, 382, 383, 385, 388, 389, 391-395, 399, 4o1-4o3, 4o5, 4o7, 4o9-413, 417, 42o, 421, 434, 436, 439-441, 445, 479, 48o, 488, 49o, 491, 493, 495, 497, 499, 5oo, 5o3, 5o5, 5o6, 523, 524, 527-529, 531, 535, 536, 541, 542, 547, 667, 668, 67o, 672-678, 68o, 682, 684-696, 699-7o3, 796, 797, 8o5, 8o6, 8o9-817, 82o-825, 931-943, 948, 949, 958-976, 983, 987-994, 1o41, 1o43, 1o49, 1o52, 1o61, 1o62, 1o65-1o75, 1o77-1o79, 1o84-1o89, 1o91-1o94, 1o96, 11o5, 11o6, 1116, 1117, 1121-1124, 1126, 1127, 1131-1138, 1151-1157, 1164, 1165, 1179-1187, 119o-1193, 1194, 1195, 12oo, 12o1, 12o8-1211, 1214-1216, 1219-1224, 1227, 1228, 1231-1236, 1242, 1245-1247, 1249-1253, 1262, 1268, 127o, 1271, 1273-1275, 128o-1282, 1286, 1288, 1292-1294, 1296-131o, Teile der Flurstücke 23 und 1o42.

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

...

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung, Jugendheim,Schule -, Grünfläche - Parkanlage, Wasserfläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3oo entsprechen bis auf die Wasserflächen des Graelbaches und einem geringen Teil der Fläche für Bahnanlagen diesen Darstellungen. Da der Graelbach keine offene Wasserfläche mehr ist und in einem anderen Verlauf verrohrt ist, wird die neue Trasse der Verrohrung als "mit Leitungsrechten für die Erschließungsträger zu belastende Fläche" im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine an der Umgehungsbahn gelegene Freifläche, die als Fläche für Bahnanlagen nicht benötigt wird, soll durch Ausweisung als private Grünfläche mit in den Bebauungsplan einbezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 3oo ist aufgrund der Geringfügigkeit dieser Abweichungen insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 3oo soll für diesen Bereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und mit dazu beitragen, eine ungewollte Verdichtung zu verhindern und somit den Gebietscharakter als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu erhalten.

Ferner soll der Bebauungsplan den tlw. berechtigten Wünschen der Grundstückseigentümer nach Änderung der noch rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes STM 5: St. Mauritz - Tannenhof/St.Konrad Rechnung tragen und darüber hinaus für den Bereich, der von der Genehmigung des Bebauungsplanes STM 5 im Jahre 197o ausgenommen war und für die an der Umgehungsbahn gelegene Freifläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die im Bereich des Bebauungsplanes bestehenden Grünelemente am Prozessionsweg und am Pleistermühlenweg sollen durch die Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und unter Beachtung der Planungsziele werden durch den Bebauungsplan reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Bestand setzt der Bebauungsplan für die genannten Wohngebiete eine I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung und im Kreuzungsbereich der Mondstraße mit der Warendorfer Straße eine III-geschossige Bebauung fest.

...

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den WR- und WA-Gebieten nicht voll in Anspruch genommen. Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen, aber gleichzeitig eine ungewollte Verdichtung der lockeren Bebauung verhindert. Eine von einigen Grundstückseigentümern gewünschte planungsrechtliche Absicherung weiterer Bauvorhaben entlang des Pleistermühlenweges und im Bereich der Straße Am Graelbach ist nicht vertretbar, da hierdurch einer gravierenden städtebaulichen Beeinträchtigung dieser Bereiche Vorschub geleistet würde. Städtebauliches Ziel ist es, einerseits die hier vorhandene Wallhecke und die angrenzenden privaten Grünflächen als prägendes Element zu erhalten, andererseits den gewachsenen Gebietscharakter einer großzügigen Bebauung nicht zu zerstören.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom-Wasser-Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend dem Bestand werden die Umspannstationen an der Mondstraße, der Tannenhofallee, dem Habichtsweg und am Sperberweg als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbindung - Elektrizität - festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Wege und Straßen, die entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Lediglich die Straße "Im Birkenbusch" muß noch ausgebaut werden. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,oo m festgesetzt.

Darüber hinaus sind u. a. zur Erschließung der im hinteren Bereich bestehenden oder vorgesehenen Wohngebäude private Verkehrsflächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, ausgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Das Plangebiet hat unmittelbaren Anschluß an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Grünflächen

Das Plangebiet wird von mehreren Grünelementen durchzogen, die im Bebauungsplan teilweise als öffentliche Grünfläche, teilweise als zu erhaltende Grünelemente festgesetzt werden.

Der Mittelstreifen des Prozessionsweges mit den dort vorhandenen Waldkiefern wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

...

Für die nördlich des Pleistermühlenweges vorhandene Wallhecke sowie die zwischen der Straße "Im Birkenbusch" und dem Sperberweg in nordsüdlicher Richtung verlaufende Wallhecke, die im Zusammenhang mit den angrenzenden privaten Grünflächen ein prägendes Element des Wohngebietes darstellen, werden Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Der erhaltenswerte Einzelbaum- sowie Baumgruppenbestand an der Tannenhofallee, der Mondstraße, Im Birkenbusch sowie an der Warendorfer Straße wird ebenfalls durch ein festgesetztes Erhaltungsgebot im Bestand gesichert. Entlang der Bundesbahnlinie Münster-Rheda ist zur Abschirmung der dort vorhandenen Wohnbebauung ein Pflanzgebot festgesetzt.

Eine zwischen dem Prozessionsweg und der Tannenhofallee gelegene Grundstücksfläche wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

Eine an der Umgehungsstraße gelegene Freifläche, die im Eigentum der Deutschen Bundesbahn steht, wird als private Grünfläche festgesetzt.

Bisherigen Bestrebungen, diesen Bereich der Wohnbebauung zuzuführen, ist nicht entsprochen worden, da u. a. die Nähe der Umgehungsbahn, der Kläranlage und des Pumpwerkes aufgrund ihrer Emissionen, die problematische Erschließung der Baugrundstücke und der vorhandene Baum- und Buschbewuchs gegen eine Bebauung dieses Bereiches sprechen.

Immissionsschutz

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude an der Warendorfer Straße und an den hinteren und seitlichen Wänden der Gebäude an der Umgehungsbahn die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden.Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume sind daher, wie im Bebauungsplan festgesetzt, Fenster der Schallschutzklasse II, im Bereich der Umgehungsbahn Fenster der Schallschutzklasse III (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") vorgesehen.

Bauliche Gestaltung - Erhaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen über die bauliche Gestaltung sind tlw. in modifizierter Form - aus dem ursprünglichen Bebauungsplan STM 5 übernommen, da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um bereits bebaute Flächen handelt. Für die wenigen noch möglichen Bauvorhaben sowie für An, Um- oder Neubauten sollen daher in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die gleichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten, um sicherzustellen, daß sich diese Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen.

...

Das Haus Prozessionsweg 421 und der Doppelbildstock vor dem Haus Prozessionsweg 413,ebenso wie die Konradkirche und das Pfarrhaus werden im Bebauungsplan als erhaltenswerte bauliche Anlagen gekennzeichnet.

Eine Entscheidung darüber, ob die gekennzeichnetenGebäude als Denkmäler in die Denkmalliste eingetragen werden,bleibt einem gesonderten Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz vorbehalten.

Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3oo befinden sich drei aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.o7.1981 festgesetzte Naturdenkmale.

1. ND 3o3 St. Mauritz - Birkhahnweg 9 b, im Garten
- 1 Findling -

2. ND 3o4 St. Mauritz - Prozessionsweg 418, im Vorgarten
- 1 Waldkiefer -

3. ND 3o5 St. Mauritz - Prozessionsweg zwischen Mondstraße und Umgehungsbahn
- 1 Allee mit 83 Waldkiefern-

Im Bebauungsplan werden die Naturdenkmale nachrichtlich dargestellt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 3oo ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 3oo ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca.185.ooo DM geschätzt. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1984/1988 noch nicht veranschlagt und 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:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 3oo bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

...

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der noch erforderliche Straßenausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 26. NOV. 1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 300: St. Mauritz - Tannenhof/ St. Konrad (Mondstraße/Warendorfer Straße/Umgehungsbahn/Pleistermühlenweg) -.

Münster, den 3.12.86

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister