Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 17/87 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 313:
Roxel - Stellmacherweg/Holzschuhmacherweg/
Drechslerweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 313 erstreckt sich im Stadtteil Roxel auf den Bereich zwischen Tilbecker Straße und Pienersallee westlich des Sportplatzes und der Bebauung an der Straße Schildstiege.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 13, Flurstücke 103; 105; 111-114; 131-134; 136-140; 142-169; 171-201; 208-258; 260-344; 346; 347; 349; 350; 352; 353; 356-372; 375-378; 383-390; 395-414; 416; 417; 419; 421; 422; 425-431; 434; 435; 444-454; Teilbereich des Flurstücks 456;

Flur 36, Flurstücke 255-257; 333; 334;

Flur 39, Flurstück 67; Teilbereiche der Flurstücke 40 u. 68.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten -, Grünfläche - Spielbereich A - und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diesen Darstellungen entsprechend werden im Bebauungsplan u. a. reine und allgemeine Wohngebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -, eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - und eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 313 ist insofern gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 313 soll für den v. g. Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Dabei soll der Bebauungsplan den berechtigten Wünschen einiger Grundstückseigentümer und den tlw. geänderten städtebaulichen Erfordernissen Rechnung tragen und den für den v. g. Bereich noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ROX 12 ersetzen.

...

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der auf der Grundlage des für den v. g. Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ROX 12 in den letzten Jahren entstandenen Bebauung, der Nutzungen und der Immissionsbelastungen werden die an die Tilbecker Straße und an die Pienersallee angrenzenden Bereiche sowie der Bereich Stellmacherweg 5-47 als allgemeine- und die übrigen Bereiche als reine Wohngebiete ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ROX 12 setzte den Bereich Stellmacherweg/ Drechslerweg zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung von einem emitierenden Gewerbegebiet als öffentliche Grünfläche - Tennisplätze - fest. Da der Gewerbebetrieb aufgegeben wurde, wird dieser Bereich entsprechend der benachbarten Wohnbebauung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Anregung, den Bereich Stellmacherweg/Drechslerweg als Standort für eine Anlage aus alten historischen Fachwerkhäusern auszuweisen, wurde unter Berücksichtigung der bei den angesprochenen Gebäuden aus Gründen der Gestaltung erforderlichen großen Grundstücke sowie des vorrangigen Planungszieles, Einfamilienhäuser auf relativ kleinen Grundstücken planungsrechtlich zu ermöglichen, nicht gefolgt.

Um einer übermäßigen Verdichtung des Plangebietes entgegenzuwirken und um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß in allen reinen Wohngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten an der Tilbecker Straße Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen.

Im Bereich Stellmacherweg/Pienersallee/Wenningweg wurde die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber der ursprünglichen Planung aufgeweitet und die Zahl der Vollgeschosse von IV auf III reduziert. Hierdurch soll ein Übergang von der vorhandenen IV-geschossigen Bebauung über einen III-geschossigen Baukörper auf II- bis III-geschossige Reihenhäuser ermöglicht werden.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in mehreren Baugebieten unterschritten, in keinem Baugebiet überschritten.

Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich Korbmacherweg/Holzschuhmacherweg war im Bebauungsplan ROX 12 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen Kindergarten und Jugendheim ausgewiesen. Da ein Jugendheim aus städtebaulichen Gründen in zentraler Lage des Stadtteils sinnvoller und auch kostengünstiger errichtet werden kann, wird die Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan Nr. 313 reduziert und unter Berücksichtigung der Bedarfssituation sowie der Erschließungs- und Unterhaltungskosten im Falle einer Ausweisung als öffentliche Grünfläche tlw. der Wohnbebauung zugeführt.

...

Der Anregung, auf die geplante Bebauung westlich des Kindergartens zu verzichten und diesem Bereich als öffentliche Grünfläche auszuweisen wurde, auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Nachbarschaftsaktivitäten auf dieser Fläche nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt. Eine unzumutbare Verdichtung des Baugebietes wird nicht erkannt. Ein zusätzlicher Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen im Bebauungsplangebiet ist nicht erkennbar, könnte aber auf einem versorgungsmäßig entbehrlichem Teil des angrenzenden alten Sportplatzes befriedigt werden. Die Kosten für die bislang als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereiche wurden von der Stadt Münster und nicht über Anliegerbeiträge bezahlt.

Entsprechend dem Bestand und Bedarf wird das Grundstück Korbmacherweg 19 als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - ausgewiesen.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser) kann aufgrund der vorhandenen und geplanten technischen Infrastruktur sichergestellt werden. Zur Energieversorgung sind im Bereich Korbmacherweg 14 und Stellmacherweg 212 zwei Versorgungsflächen - Elektrizität - für Trafostationen ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Tilbecker Straße (L 843) und der Pienersallee (L 529) aus über den Stellmacherweg, Tischlerweg, Holzschuhmacherweg, Korbmacherweg, Drechslerweg, Küperweg sowie über den Wenningweg. Das gesamte Plangebiet wird von einem öffentlichen Fußwegenetz, tlw. getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen.

Der Anregung, auf den ausgewiesenen Rad- und Fußweg zwischen dem Grundstück Stellmacherweg 189 und der Tilbecker Straße zu verzichten, wurde unter Berücksichtigung der Bedeutung des Weges nicht gefolgt.

Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehr ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen vorgesehen.

Grünflächen

Der Bereich nördlich und östlich des Kindergartens wird entsprechend dem Bedarf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz ausgewiesen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zwischen Wenningweg und der Fläche für die Landwirtschaft ist zur Abschirmung zwischen der Wohnbebauung und der freien Landschaft eine ca. 8 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der ein Rad- und Fußweg ausgebaut werden soll.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Plangebietes in WR- und WA-Gebiete wird vorrangig den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

...

Die außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe (Abstand ca. 15o m bzw. ca. 25o m) sind zum Teil alteingesessen und vor der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes errichtet worden. Die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes wurden in Kenntnis der vorhandenen Gewerbebetriebe errichtet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 313 wird der derzeitige Zustand festgeschrieben, der bislang ohne Beanstandungen von allen Beteiligten akzeptiert wurde. Die bauliche gewachsene Situation mit einem Nutzungsgemenge verpflichtet zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde festgestellt, daß die Planungsrichtpegel der Vornorm zur DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - aufgrund der von der Tilbecker Straße ausgehenden Emissionen nur nachts um ca. 3 dB (A) überschritten werden. Für Aufenthaltsräume reichen Fenster der Schallschutzklasse I (VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung an Fenstern") aus. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch Fenster erreicht, die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauen sind. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen konnte aus den o. g. Gründen unterbleiben.

Bauliche Gestaltung

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 24.o4.1985 die Satzung gemäß § 81 Landesbauordnung NW (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 beschlossen, die am o4.o5.1985 in Kraft trat.

Diese Gestaltungssatzung stellt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung den übergeordneten einheitlichen Rahmen von Stadtbildelementen schon vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 313 planungsrechtlich sicher.

Sonstige Nutzungen

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird entsprechend der derzeitigen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Meckelbach an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird als Wasserfläche ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 25o.ooo DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1986-199o im wesentlichen veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster un 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. 313 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. April 1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 313: Roxel - Stellmacherweg/Holzschuhmacherweg/Drechslerweg.

Münster, den 7.4.87

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Zwergmann
Oberbürgermeister