B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 321: Berg Fidel - Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 321 erstreckt sich im Stadtteil Berg Fidel auf das Gebiet Umgehungsbahn/Elsa-Brändström-Weg/ Vennheideweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 19o,	Flurstücke 3; 4; 6; 9-23; 28; 29; 41-58; 88-9o; 93; 94; 97; 99-1o1; 1o3-1o5; 111-116; Teile der Flurstücke 3o und 32.
Flur 191,	Flurstücke 63; 65-67; 69-73; 75-83; 86-91; 93-1o1; 13o; 131; 134-149; 152-155; 157-179; 182-193; 196-2o4; 2o8; 21o; 211; 216; 219; 22o; Teile der Flurstücke 2o7 und 215.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan stimmt in den Grundzügen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Die geringfügigen Abweichungen im Bereich Vennheideweg 51 und Vennheideweg 79 entsprechen den vorhandenen Nutzungen und bedeuten im vorliegenden Fall eine Konkretisierung gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan und machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 321 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan umfaßt die im v. g. Bereich bestehende Kleinsiedlung, die mit Einzel- und Doppelhäusern und den siedlungstypischen Nebengebäuden auf teilweise sehr großen Grundstücken bebaut ist. Innerhalb dieses Bereiches wurde in den letzten Jahren die bauliche Ausnutzung der Grundstücke verstärkt, indem die vorhandenen Wohngebäude teilweise erweitert oder aufgestockt wurden. In einigen Fällen ist in den hinteren Gartenbereichen ein zusätzliches Wohnhaus errichtet worden.

...

Durch den Bebauungsplan Nr. 321 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des v. g. Bereiches geschaffen werden. Dabei soll dem Wunsch von Eigentümern zur teilweise weiteren baulichen Ausnutzung ihrer sehr großen Grundstücke unter Berücksichtigung der Belange des Schutzes der angrenzenden Wassergewinnungsanlage Vennheide Rechnung getragen werden.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Immissionsbelastung allgemeine Wohngebiete aus.

Im Bereich südlich des Vennheideweges erlauben die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen angemessene Erweiterungen der vorhandenen I-geschossigen Wohngebäude.

Die im Bereich nördlich Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen schaffen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. Aufstockung der vorhandenen straßenseitigen Bebauung. Darüber hinaus sind zur weiteren geordneten baulichen Ausnutzung der tlw. sehr großen Grundstücke im Anschluß an die straßenseitige Bebauung überbaubare Grundstücksflächen für eine I-geschossige Bebauung ausgewiesen. Durch diese Ausweisungen wird eine unverhältnismäßige Bebauung und Oberflächenversiegelung des innerhalb der Wasserschutzzone gelegenen Plangebietes vermieden und der vorrangigen Bedeutung des Schutzes des Trinkwassers Rechnung getragen.

Durch die für den Bereich nördlich des Vennheideweges für Teilflächen festgesetzte Zweiwohnungsklausel wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Das gemäß Baunutzungsverordnung in den Wohngebieten jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen unterschritten um einer übermäßigen Bodenversiegelung und Bebauung entgegenzuwirken.

Der Anregung, die textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG dahingehend zu ändern, daß Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wurde unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes sowie unter Beachtung der in ausreichendem Maße festgesetzten Möglichkeiten nicht gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen wurden aufgrund von Bedenken und Anregungen dahingehend ergänzt, daß nördlich des Vennheideweges in den Bereichen in denen eine I-geschossige Bauweise festgesetzt ist und in denen aus Wasserschutzgründen die überbaubaren Grundstücksflächen so eingeschränkt sind, daß nur Doppelhäuser errichtet werden können, ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern um max. 3,00 m überschritten werden können, wenn eine Grenzbebauung nicht möglich ist.

...

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt. Zur Energieversorgung ist im Bereich Vennheideweg 6o eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits ausgebauten Elsa-Brändström-Weg und den Vennheideweg mit seinen Stichstraßen, wobei der Stichweg südlich der Grundstücke Vennheideweg 61 c/63 noch mit einem Wendehammer zu ergänzen ist. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze, in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl, ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünfläche

Zur Deckung des Bedarfs wird südlich des Grundstücks Vennheideweg 61 c eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ausgewiesen. Den Bedenken gegen die Notwendigkeit der ausgewiesenen Grünfläche - Spielplatz - wurde unter Berücksichtigung des in der Grünordnung der Stadt Münster nachgewiesenen Bedarfs nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt. Die Notwendigkeit eines Spielplatzes ist dabei nicht von den vorhandenen privaten Grundstücksgrößen bzw. von der möglichen Bebauung abhängig. Auch Kinder aus Einfamilienhäusern müssen Gelegenheit zum gemeinsamen Spiel, zur Kommunikation und zur Auseinandersetzung im öffentlichen Raum haben.

Für den erhaltenswerten Baumbestand wird gemäß § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Sonstige Nutzungen

Die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Vennheideweg 51 und der südlich angrenzende Bereich werden entsprechend dem Bestand und der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung des Plangebietes sind für die vorhandene Wohnbebauung WA-Gebiete ausgewiesen. Im nördlichen Planbereich werden aufgrund der benachbarten Umgehungsbahn die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 - Schallschutz im Städtebau - teilweise überschritten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen in diesem Bereich lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. An den besonders gekennzeichneten Hausfronten sind für Aufenthalts-

räume daher Fenster der Schallschutzklasse 2 und 3 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") und für die Fenster der Schlafräume integrierte Lüftungsschlitze vorzusehen.

Den Bedenken, daß der Abstand der Wohnbebauung zu der westlich benachbarten Hofstelle mit Intensivtierhaltung (Schweine) infolge von Emissionen zu gering sei, wurde nicht gefolgt, da der Bebauungsplan für die bestehende Kleinsiedlung eine an den Planungszielen orientierte weitere geordnete Entwicklung planungsrechtlich absichert. Gegenüber der bisherigen Beurteilung von Bauvorhaben wird durch den Bebauungsplan eine Ausdehnung des Kleinsiedlungsgebietes vermieden. Bei den von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Emissionen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich des Bebauungsplangebietes wird dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Mischung von individuell gestalteten Wohngebäuden angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild der Siedlung beitragen sollen. Der durch die gestalterischen Festsetzungen angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich, weil unterschiedliche Formen und Baustoffe das vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung stören würde. Je größer das Maß der Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Drempelhöhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Baustoffe und Formen, die zu einem nicht vertretbaren Erscheinungsbild führen können, verhindern.

Der Anregung, für die rückwärtige Bebauung die Dachneigung von 35° auf 45° zu erhöhen, wurde aus stadtgestalterischen Gründen nicht gefolgt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb des Kiessandzuges der Uremsrinne, grenzt an die Wassergewinnungsanlage Vennheide und liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Hiltrup/Geist. Innerhalb dieses Bereiches sind die Vorschriften des § 3 der "ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist der Stadtwerke GmbH vom 07.10.1985" zu beachten.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird sowohl den Wünschen der Eigentümer zur weiteren baulichen Ausnutzung

...

ihrer teilweise sehr großen Grundstücke als auch den vorrangigen Belangen zum Schutz des Trinkwassers Rechnung getragen, indem eine unverhältnismäßige Bebauung und eine damit verbundene größere Oberflächenversiegelung ausgeschlossen wird.

Zur Sicherung des Grundwasserstandes ist die Ableitung des Grundwassers mittels Dränage in die Kanalisation gem. Punkt 3 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BBauG ausgeschlossen. Ferner dürfen bei Neubauten die Kellersohlenunterkanten nicht unter 6o,7o m über NN liegen. Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen besonders wünschenswert.

Der südliche und der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19: Vennheide. Da die am vorhandenen Bestand orientierten Ausweisungen des Bebauungsplanes mit den Zielen eines Landschaftsschutzgebietes nicht insgesamt in Übereinstimmung stehen, ist die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes für den betroffenen Bereich erforderlich.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 321 aus den v. g. Gründen nicht nachteilig auf die ökologische Situation im v. g. Bereich auswirken werden.

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 z. Z. auf ca. 97ooo,-- DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplanes 1986/199o veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind 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.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 321 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.

...

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünfläche soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 25.02.1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 321: Berg Fidel - Vennheideweg/Elsa-Brändström-Weg -.

Münster, den 27.2.1987

Dr. Tyenhöven
Oberbürgermeister