Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 77/87 Bau.

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 325: Angelmodde
- Am Schütthook/Boelestraße -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 325 erstreckt sich im Stadtteil Angelmodde auf den Bereich östlich der Straßen Am Schütthook und Boelestraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Angelmodde,

Flur 3, Teileder Flurstücke 1o42, 1o43, 1176 und 1622.

Flur 6, Flurstück 73, Teil des Flurstücks 24.

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 im wesentlichen als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 325 stimmt in den Grundzügen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Die im Bebauungsplan geringfügig aufgeweitet ausgewiesene Wohnbaufläche stellt im vorliegenden Fall eine Konkretisierung gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan dar und macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 325 wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann aber nur geschehen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an Wohnbaugrundstücken in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt wird. Hierbei sind zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig vorhandene Baugebiete zu arrondieren.

Diesen Zielen soll der Bebauungsplan Nr. 325 u. a. dienen. Entsprechend dem Charakter der westlich angrenzenden Bebauung sowie unter Beachtung des angrenzenden Landschaftsraumes Werse sollen durch den Bebauungsplan u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 4o Einfamilienhäusern geschaffen werden. Darüber hinaus soll der vorhandene wallheckenartige Bewuchs erhalten und der vorhandene öffentliche Parkplatz, der

...

der benachbarten Schule sowie der Sportanlage dient , planungsrechtlich abgesichert werden.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der westlich vorhandenen Bebauung - Waldsiedlung - und der vorhandenen Immissionssituation reine und allgemeine Wohngebiete aus. Innerhalb dieser Wohngebiete ist die Errichtung von ca. 4o I- und II-geschossigen Einfamilienhäusern geplant.

Durch die Festsetzung,daß innerhalb des gesamten Plangebietes Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Das gemäß Baunutzungsverordnung in den Wohngebieten jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen eingehalten.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Am Schütthook vorgesehen. Dabei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Der vorhandene und entsprechend dem Bestand ausgewiesene Parkplatz im südwestlichen Plangebiet dient zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die benachbarte Schule und den Sportplatz.

Der ruhende Verkehr innerhalb der Wohngebiete soll auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze, in einer dem Bedarf entsprechenden Zahl, ergänzen das private Stellplatzangebot.

Das Plangebiet wird von einem öffentlichen Wegenetz, teilweise getrennt vom Fahrverkehr, durchzogen.

Grünflächen

Die im westlichen/südwestlichen Planbereich vorhandene wallheckenartige Gehölzpflanzung stellt ein wichtiges gliederndes Landschaftselement zwischen der bestehenden angrenzenden sowie der geplanten Bebauung dar.

Der Bereich nördlich der Straße Am Schütthook wird zur Sicherung des vorhandenen Aufwuchses als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgeboten ausgewiesen.

...

Der Bewuchs südlich der Straße Am Schütthook wird durch die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche sowie durch das festgesetzte Erhaltungs- und Anpflanzgebot planungsrechtlich abgesichert.

Das ausgewiesene Anpflanzgebot an der nördlichen/östlichen Plangebietsgrenze soll einen harmonischen und erlebbaren Übergang zwischen der Wohnbebauung und der freien Landschaft schaffen. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote ausgewiesen.

Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind aufgrund eines Lärmgutachtens nicht erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Die geplante Einfamilienhausbebauung soll hinsichtlich Maßstab, Anordnung, Dachform und Baumaterial eine harmonische Ergänzung der westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung schaffen und dabei zur offenen Landschaft hin eine geschlossene, durchgrünte und abgerundete Siedlungsgrenze des Stadtteiles in diesem Bereich bilden.

Aus diesen Gründen sollen die Baukörper in der Außenwandgestaltung und der Dachdeckung mit den traditionellen westfälischen Materialien erstellt werden.

Den Bedenken gegen die Festsetzung, daß die Dachdeckung nur in einem dunklen - schwarzen bis dunkelbrauner - Farbton zulässig ist und der Anregung, eine rote Dachdeckung zuzulassen, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt.

Diese Festsetzung trägt dem gestalterischen Grundsatz, daß ein Dach nicht heller sein sollte als die Außenwände, Rechnung. Ferner wird hierdurch auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses ein farblicher Kontrast zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung vermieden.

Bei den geringen Gebäudeabständen ist eine gleiche Dachneigung innerhalb eines engen Siedlungsbereiches Voraussetzung für eine ruhige zusammenbindende Wirkung. Die festgesetzte Dachneigung von 35° lehnt sich an die Dachneigungen der angrenzenden Bebauung an und erlaubt gleichzeitig eine sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses.

Zur Erhaltung der geschlossenen Wirkung der Dachflächen sowie zur Erhaltung der Dominanz der Hauptdachflächen wurde die Längenausdehnung der Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte beschränkt. Darüber hinaus wurde die Drempelhöhe und die Firsthöhe festgesetzt, damit eine ungewollte Unruhe im Straßen- und Siedlungsbild vermieden wird.

...

Den Bedenken gegen die bei eingeschossigen Häusern getroffenen Beschränkungen der Drempelhöhe auf o,6o m sowie der Firsthöhe auf 8,5o m,wurde aus den v. g. Gründen nicht gefolgt.
Die Drempelhöhe sollte nicht größer sein, damit die Zone zwischen Fenster-Oberkante und Traufe nicht unproportioniert groß und damit gestalterisch höchst unbefriedigend wird. Die festgesetzte Firsthöhe soll dem Bestreben die Bebauung in die Landschaft einzufügen, Rechnung tragen.

Für den Gesamteindruck eines Einfamilienhausgebietes stellen die Einfriedigungen und die Vorgartenbereiche soweit sie vom öffentlichen Raum erlebbar sind, ein vereinheitlichendes Element dar und bilden einen wichtigen Beitrag für das Erscheinungsbild der Siedlung. Die diesbezüglichen Festsetzungen sollen den öffentlichen Straßenraum optisch aufweiten und den Eindruck eines begrünten Straßenraumes schaffen, ohne dabei die Individualität über Gebühr einzuschränken.

Den Bedenken, daß die Festsetzungen gem. § 81 BauO NW nicht durch öffentliche Bedürfnisse gedeckt seien und die privaten Belange über Gebühr einschränken, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt.

Der individuellen Gestaltung der einzelnen Häuser ist in dem durch die Festsetzungen abgesteckten Rahmen noch in ausreichendem Maße möglich. Die privaten Belange sind nicht über Gebühr eingeschränkt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorhandenen gebietsprägenden wallheckenähnlichen Gehölzpflanzungen am West- bzw. Südwestrand des Bebauungsplangebietes stellen ein wichtiges gliederndes Landschaftselement dar. Dieser Bewuchs wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgesichert.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine der angrenzenden Waldsiedlung entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke erreicht und zur freien Landschaft ein harmonischer Übergang geschaffen werden.

Die ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen wurden so angeordnet, daß nur kurze versiegelte Zufahrten entstehen und somit einer unverhältnismäßigen Versiegelung der Grundstücke entgegengewirkt wird.

Das festgesetzte Anpflanzgebot an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze soll einerseits einen organischen Übergang zur freien Landschaft erreichen, andererseits die Grenze zwischen der Siedlung und dem Landschaftsraum ablesbar machen.

Durch die Möglichkeit, die geplanten Einfamilienhäuser an das vorhandene Fernwärmenetz der angrenzenden Waldsiedlung anzuschließen, können die von der geplanten Bebauung ausgehenden Emissionen reduziert und somit ein wesentlicher Beitrag zum aktiven Umweltschutz geleistet werden.

...

Den Bedenken, daß der Bebauungsplan in die Natur bzw. Landschaft eingreift und keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorsehe und zukünftige Maßnahmen zur Wiederherstellung des Naturraumes Werse beeinträchtige, wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich wird zur Zeit mit den üblichen landwirtschaftlichen Monokulturen genutzt. Die bei der geplanten Wohnbebauung entstehenden Gärten sowie die ausgewiesenen privaten Grünflächen - mit Anpflanzgebot für heimische Sträucher und Bäume - werden in wenigen Jahren im Plangebiet eine erheblich höhere Artenvielfalt als die jetzige Nutzung aufweisen. Der Bereich zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Werse liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse, der hier die "Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" vorsieht. Eine Beeinträchtigung des Naturraumes Werse ist nicht zu erkennen.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Ausweisungen im Bebauungsplan 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 ergebenen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 1,5 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1986/1990 zum überwiegenden Teil bereits veranschlagt. Die 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 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. 325 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 01. April 1987 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 325: Angelmodde - Am Schütthook/ Boelestraße -.

Münster, den 7.4.87

Dr. Timmöven
Oberbürgermeister