Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 331/91 Bau

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 349: Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn/ Umgehungsstraße / Lindberghweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplanes Nr. 349 erstreckt sich auf den Bereich zwischen Boelckeweg, Westf. Landeseisenbahn, Umgehungsstraße und Lindberghweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 153,Flurstücke: 24, 28, 35, 54, 59, 95, 96, 107 – 110, 112, 113, 183 – 188,

Teile der Flurstücke 20, 218 – 220.

Flur 154, Flurstücke: 145, 146, Teile der Flurstücke 60 und 62.

Flur 156, Teile der Flurstücke 46, 47 und 48.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münster war das Plangebiet als Wohnbaufläche, Verkehrsfläche – sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße -, Fläche für die Ver- und Entsorgung – Gasbehälter/Gasübergabestation -, Grünfläche – Parkanlage, Dauerkleingärten – und als Freifläche – Regenwasserrückhaltebecken – dargestellt.

Diese Darstellungen wurden im Rahmen der zwischenzeitlich wirksamen 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der teilweise geänderten städtebaulichen Ziele geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 349 berücksichtigt die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan und wurde insofern aus ihm entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden des Bebauungsplangebietes befinden sich Kleingartenanlagen als Teile der nordwestlich der Umgehungsstraße liegenden Anlagen „Hansa“ und „Lebensfreude“, die durch den Bau der Umgehungsstraße abgeschnitten worden sind. Außerdem sind einige Grabelandparzellen vorhanden. Der Gasbehälter im Bereich Albersloher Weg/Umgehungsstraße ist eine Versorgungseinrichtung mit gebietsprägender Bedeutung. Um die Sicherheitszone des Gasbehälters hat sich Baum- und Strauchbewuchs entwickelt. Den östlichen Abschluß bildet eine markante Baumreihe.

Nordöstlich des Gleisbogens der Westf. Landeseisenbahn befindet sich ein Gehölz, das aus einer früheren Gartennutzung hervorgewachsen ist. In diesem Bereich befindet sich auch ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen.

...

Im Verlauf eines Grabens südlich des Torminweges gibt es prägenden Baumbewuchs. Die Kleingartenanlagen und das Grabeland im Norden des Plangebietes sind durch artenreiche Hecken eingefaßt, die hier eine stark gliedernde Funktion haben. Die Parzellen selbst zeigen den üblichen Bewuchs mit Obst- und Zierbäumen verschiedener Alters- und Vitalitätsstufen auf.

4. Planungsziele:

Der Bereich nordwestlich der Umgehungsstraße zwischen Albersloher Weg und Lütkenbecker Weg soll einer industriellen und gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aus diesem Grunde sowie unter Berücksichtigung des Ausbaues der Umgehungsstraße und der tlw. Verlegung des Honebaches ist die Verlagerung der in diesem Bereich vorhandenen Kleingartenanlagen notwendig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der dort abgängigen Kleingartenanlagen geschaffen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Umgehungsstraße und der Regenwasserabführung aus dem Hafengebiet und dem künftigen Gewerbegebiet zwischen Dortmund-Ems-Kanal, Lütkenbecker Weg, Umgehungsstraße und Albersloher Weg ist eine Regenwasserkläranlage mit einem Regenrückhaltebecken erforderlich. Die dafür benötigten Flächen werden in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Darüber hinaus sollen zur Abrundung des Wohnbereiches zwischen Lindberghweg und Albersloher Weg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bereich westlich Fitzmauriceweg wird als reines Wohngebiet für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde das Wohngebiet nach Norden aufgeweitet, so daß hier nun 13 Wohngebäude errichtet werden können.

Durch die Festsetzung, daß pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Der Anregung, anstelle der festgesetzten I-geschossigen Bebauung II-geschossige Wohngebäude zu ermöglichen und das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, wurde nicht gefolgt, da dies aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sowie der weiteren Festsetzungen städtebaulich nicht zu vertreten ist.

Versorgungsflächen

Der vorhandene Gasometer im Bereich Albersloher Weg / Umgehungsstraße wird als Versorgungsfläche – Gas – planungsrechtlich abgesichert.

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird vom Boelckeweg bzw. Lindberghweg aus verkehrlich erschlossen.

Der Boelckeweg soll durch eine neue Unterführung unter der Westf. Landeseisenbahn direkt auf die Einmündung der Straße Loddenheide in den Albersloher Weg geführt werden. Hierdurch wird der parallel zur Westf. Landeseisenbahn verlaufende Teil des Boelckeweges entbehrlich und kann nach seiner Rekultivierung als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Sinne des Landschaftsgesetzes dienen.

...

Über zwei vom Boelckeweg abzweigende neu festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen werden das neu festgesetzte reine Wohngebiet und die ausgewiesenen Kleingartenanlagen sowie die Regenwasserbehandlungsanlage verkehrlich erschlossen.

Vom Lindberghweg aus erschließt eine öffentliche Verkehrsfläche die Kleingärten, die westlich des Honebaches liegen. Eine Anbindung der südlich angrenzenden Straßen Köhlweg und Von-Hünefeld-Weg an diese neu festgesetzte Straße erfolgt unter Berücksichtigung der dann erhöhten Verkehrsbelastungen sowie der Topographie nicht.

Die Kleingartenanlage am Lindberghweg wird von dort aus direkt erschlossen. Eine Erschließung im nördlichen Bereich des Lindberghweges ist nicht möglich, da der Lindberghweg die ausgebaute Umgehungsstraße in Tieflage planfrei kreuzen soll.

Die Versorgungsfläche – Gas – erhält eine Zufahrt vom Albersloher Weg aus.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen. Den Anregungen, auf die im nördlichen Planbereich ausgewiesenen Stellplatzflächen zu verzichten bzw. diese zu verschieben, wurde nicht gefolgt. Diese privaten Stellplätze der Kleingartenanlagen werden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auslastung sowie der geplanten Bepflanzung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führen. Eine Verlegung dieser Stellplätze ist unter Beachtung der dann erhöhten Ausbaukosten nicht zu rechtfertigen.

Grünflächen

Entsprechend den dargestellten Planungszielen wird der zentrale Bereich des Bebauungsplanes als private Grünflächen – Dauerkleingärten – ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten grünflächen ist die Anlage von über 100 Kleingärten vorgesehen. Diese Anzahl entspricht der Zahl der aus dem nördlich benachbarten Bereich zu verlagernden Gärten. Die Abgrenzung zwischen den neuen Anlagen setzt der Bebauungsplan nicht fest, sie soll dem endgültigen gartenbautechnischen Entwurf vorbehalten bleiben.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen wird jeweils ein Vereinshaus durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich abgesichert.

Den Bedenken gegen die Ausweisung des Bereiches westlich des Lindberghweges – Flurstücke 184 – als private Gründfläche – Dauerkleingarten – und Wasserfläche wurde nicht gefolgt. Durch den geplanten ökologisch wertvollen Ausbau des Honebaches in diesem Bereich ist eine Neuordnung der hier zur Zeit vorhandenen 19 Kleingärten (zwischen 340 qm und 920 qm groß) möglich. In diesem Bereich können nun ca. 35 Kleingärten in der heute üblichen Größe von ca. 300 qm entstehen.

Der Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens am Boelckeweg – mit Gehölz- und Streuobstwiesen – wird als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich am Rande der Siedlung Fitzmauriceweg soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung nicht der Wohnbebauung zugeführt werden.

Sonstige Festsetzungen

Entsprechend den Erfordernissen werden Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage eines zweiteiligen Regenrückhaltebeckens und einer Regenwasserkläranlage vorgesehen. Diese Anlage dient der Regulierung der Vorflutverhältnisse des Hafenbereiches und der zwischen Dortmund-Ems-Kanal und Umgehungsstraße geplanten Nutzungen (siehe Bebauungsplan Nr. 348). Teilweise wird die Notwendigkeit auch durch die Entwässerung der geplanten vierspurigen Umgehungsstraße ausgelöst.

Immissionsschutz

Vor dem Verkehrslärm des Albersloher Weges ist das Plangebiet durch den Damm der Westf. Landeseisenbahn geschützt. Etwaige Ergänzungen im Bereich der Kreuzung des geplanten vierspurigen Ausbaues des Albersloher Weges mit der Umgehungsstraße sowie im Bereich der zu verlängernden Brücke der Westf. Landeseisenbahn über den Albersloher Weg werden in diesem Planverfahren erfasst. Die Umgehungsstraße erhält nach den bisher bekannten Planungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe auch an der Südostseite teilweise einen Lärmschutzwall, so daß auch hier die Kleingartenanlage einen Schutz vor dem Verkehrslärm erhalten. Der Lärmschutzwall soll etwa an der Regenwasserkläranlage enden. Von hier bis zum Albersloher Weg soll die Umgehungsstraße nach der derzeitigen Planung in Tieflage geführt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die hier zur Zeit überwiegend vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird für eine kleingärtnerische Nutzung sowie für ein zweiteiliges Regenwasserrückhaltebecken aufgegeben. Der vorhandene natürliche Bewuchs kann dabei im wesentlichen erhalten werden.

Durch die Kleingartennutzung findet eine ökologische Aufwertung statt, da ein großer Artenreichtum von Obst-, Zier- und Heckengehölzen sowie eine größere Artenvielfalt der Kleinfauna bessere Lebensbedingungen als die bisher landwirtschaftliche Nutzung bietet.

Durch die innerhalb des reinen Wohngebietes eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gewähr gegeben, daß der überwiegende Teil der Grundstücke gärtnerisch angelegt wird.

Der nicht mehr benötigte Teil des Boelckeweges sowie der Bereich zwischen Boelckeweg und Westf. Landeseisenbahn soll rekultiviert werden, so daß er als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Der Honebach, der von Norden her unter der Umgehungsstraße hindurch in das Plangebiet fließt, setzt sich zur Zeit in einer Verrohrung innerhalb des Wohnbereiches am Lindberghweg nach Süden fort. Der Bebauungsplan sieht eine ökologisch wertvolle und wichtige Aufwertung dieses Bereiches vor, indem der Honebach nördlich der Wohnbebauung als offener Wasserlauf nach Osten weitergeführt, den Lindberghweg kreuzen und in die Gräfte des Hauses Lütkenbeck einmünden soll. Sowohl im bisherigen als auch im neu geplanten Verlauf des Honebaches ist ein naturnaher und ökologisch wertvoller Gewässerausbau geplant.

Altlasten

Nach dem heutigen Erkenntnisstand gibt es keine Hinweise auf Altstandorte und Altablagerungen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Nach Auswertung von Luftbildern beim Regierungspräsidenten Münster sind auf dem Gelände noch Kampfmittel vorhanden. Die Räumung ist eingeleitet.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der Darstellung im Plan ersichtlich.

6. <u>Kostenschätzung:</u>

Der Bebauungsplan Nr. 349 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. 6,6 Mio. DM geschätzt. Diese Kosten werden der Stadt Münster zum Teil durch Zuschüsse von Seiten Dritter ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und

Investitionsplan 1990 – 1994 teilweise 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.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 349 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.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **25.09.1991** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 349: Boelckeweg / Westf. Landeseisenbahn / Umgehungsstraße / Lindberghweg.

Münster, **31.10.1991**

Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister