Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 683/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 357: Angelmodde - Twenhövenweg/Uferstraße/Gallitzinstraße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 357 erstreckt sich im Stadtteil Angelmodde auf den Bereich Twenhövenweg/Uferstraße/Gallitzinstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Angelmodde

Flur 2, Flurstücke: 213 - 223, 227, 228, 232, 234 - 236, 242, 243, 246 - 248, 251 - 254, 257, 271 - 274, 420, 444 - 447, 487, 514, 521, 525, 526, 549 - 551, 553 - 555, 565, 566, 608, 610 - 613, 615, 626, 701, 704 - 706, 722 - 726, 729, 777, 801, 802, 849, 850, 999, 1021, 1022, 1049, 1131, 1134, 1139 - 1142, 1145, 1146, 1149, 1152, 1164, 1173, 1174, 1184, 1185, 1379, 1400, 1529, 1530, 1576, 1678 - 1683, 1685, 1687 - 1689, 1691 - 1693, 1699 - 1706, 1711, 1756, 1757, 1790 - 1793, 1795, 1796, 1829, 1831 - 1833, 1835, 1838, 1847 - 1352, 1881, 1882, 1900 - 1904, 1934 - 1939, 1944 - 1953, 1962, 1966, 1968, 1976, 1978 - 1981, 2011 - 2016, 2056, 2057, Teile der Flurstücke 821, 1694, 1707, 1708, 1774, 1837 und 1839.

Flur 6, Flurstücke: 30, 34, 41, 45, 49, 76, 83, 86 - 90, Teile der Flurstücke 29, 31 - 33, 35 - 40, 42 - 44, 46, 50 - 52, 84 und 91.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 357 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern, die auf teilweise großen Grundstücken im wesentlichen nach dem 2. Weltkriege errichtet wurden.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen wurden teilweise nur unvollständig ausgebaut.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 357 soll zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beitragen. Dabei soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert und eine maßvolle, dem familiären Eigenbedarf entsprechende Erweiterung der Wohngebäude ermöglicht werden. Darüber hinaus soll zur Abrundung des Wohngebietes östlich des Twenhövenweges eine zusätzliche Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich zugelassen werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes werden reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet nördlich der Gallitzinstraße soll gegebenenfalls Einrichtungen der Nahversorgung aufnehmen.

Gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Regelung wird auch in Gebieten, in denen das Wohnen eine besondere Schutzbedürftigkeit genießt, eine dem Gebietscharakter angemessene Versorgung der Bevölkerung durch im Baugebiet selbst ansässige Handwerksbetriebe ermöglicht. Die vorhandenen Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.

Eine darüber hinausgehende Ansiedlung von Handwerksbetrieben - wie sie durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht würde - ist hier aus den genannten Gründen planerisch nicht gewollt. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten kommt von daher nicht in Betracht.

Für die im Gebiet bereits vorhandenen Betriebe bedeutet dies, daß sie aufgrund ihrer Lage und Umgebung, die auch ohne Bebauungsplan als reines Wohngebiet eingestuft werden müßte, hinsichtlich ihrer weiteren Entwicklungsmöglichkeiten deutlichen Beschränkungen unterworfen sind. Sofern bei etwaigen Erweiterungsabsichten eine Genehmigungsfähigkeit nicht besteht, sind im Regelfall nur geringe Möglichkeiten im Rahmen des von der Rechtsprechung entwickelten "erweiterten Bestandsschutzes" gegeben. Im Einzelfall kann bei städtebaulicher Vertretbarkeit und nachbarschaftlicher Verträglichkeit auch eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch in Betracht kommen.

...

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sichern im wesentlichen den vorhandenen baulichen Bestand ab und erlauben sinnvolle Erweiterungen der Gebäude bzw. die Schließung vorhandener Baulücken. Östlich des Twenhövenweges wird zur Abrundung des Wohngebietes die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandenen und teilweise ausgebauten Straßen. Die noch nicht endgültig ausgebauten Straßen sollen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften ausgebaut werden, ohne den Charakter dieser Straßen als Wohnstraßen zu verändern. Die genaue Festlegung der Parkreihen mit den privaten Zu- bzw. Abfahrten und den Anpflanzungen von Bäumen erfolgt in einem späteren detaillierten Ausbauplan.

Darüber hinaus sind zur Erschließung private Verkehrsflächen ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind.

Grünflächen

Der vorhandene und notwendige Spielplatz nördlich des Grundstücks Uferstraße 19 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Immissionsschutz

Auf Grundlage der bestehenden Streckenbelastung (6 Güterzüge/24 h) errechnen sich an den nächstgelegenen Gebäudefronten am Twenhövenweg (Abstand ca. 18,0 m von der Gleisachse) Beurteilungspegel von 48 dB (A) am Tag und 48 dB (A) in der nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 8005 betragen für reine Wohngebiete 50/40 dB (A) Tag/Nacht. Somit wird der Nachtwert durch Schienenverkehrslärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern um ca. 8 dB (A) überschritten. Zur Einhaltung der erforderlichen Innenpegel für Wohnräume von 40 dB (A) und für Schlafräume von 30 dB (A) reichen Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 aus. Fenster mit diesem Schalldämmaß entsprechen den marktüblichen Isolierglasfenstern, so daß keine besonderen Schallschutzfenster erforderlich werden.

Die Überschreitung der Außenpegel bewegt sich in einem Rahmen, der unter Berücksichtigung der hier gegebenen Bestandssituation und der damit bestehenden Vorbelastung als hinnehmbar einzustufen ist.

...

Bauliche Gestaltung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 81 BauO NW beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselemente und sollen sicherstellen, daß sich die wenigen noch möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Erhaltung baulicher Anlagen

Die Häuser Twenhövenweg 36 (Haus Götting - 1939 -), Twenhövenweg 40 (Haus Kissenkötter - 1936 -) und Gallitzinstraße 1 versetzter Speicher) werden als Denkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz im Plan gekennzeichnet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 357 soll für den fast vollständig bebauten Bereich eine ordnende und bestandssichernde Funktion erfüllen. Unter Beachtung der Planungsziele sind Veränderungen der vorhandenen ökologischen Situation und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Als Ausgleich für die östlich des Twenhövenweges möglichen ca. 8 Einfamilienhäuser wird ein Anpflanzgebot in einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Anpflanzung soll gleichzeitig als Gliederungselement zwischen Siedlungsfläche und Landwirtschaft dienen.

Eine Bodenbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Altablagerungen, Altlasten oder kontaminierte Flächen ist nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Münster von 1989 zur Zeit nicht bekannt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. 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 zur Zeit auf ca. 1,7 Millionen DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1991 - 1995 im wesentlichen veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

...

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 Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der 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) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 357: Angelmodde - Twenhövenweg/Uferstraße/Gallitzinstraße.

Münster,

Der Oberbürgermeister

Bürgermeisterin