Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1025/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 376: Wolbeck - Juffernkamp/Am Steintor/Tiergarten

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 376 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich Juffernkamp/Am Steintor/Tiergarten.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt

Flur 1, Flurstücke: 331; 340 - 343; 347 - 351; 358; 359; 786; 789; 817; 828 - 830; 839; 1146; 1147; 1342; 1424 - 1428; 1607; 1609 - 1611; 1616; 1659; 1660; 1679 - 1689; 1712; 1729; 1746; 1747; 1754; 1755; 2208; 2209; 2220; 2221; 2254; 2255; 2258; 2259; 2336; 2339; 2489 - 2491; 2500 - 2505; 2509; 2549; 2550;
Teile der Flurstücke 277; 299 - 301; 843; 890; 1230; 1345; 1748; 2244; 2510 und 2668.

Gemarkung Wolbeck-Kspl.

Flur 12, Flurstücke: 935 - 938; 1026;
Teile der Flurstücke 118; 719; 1013; 1014 und 1074.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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. 376 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der nordwestliche Planbereich ist teilweise mit Mehrfamilienhäusern in II- bis V-geschossiger Bauweise bebaut. Südlich schließen überwiegend I-geschossige Einfamilienhäuser an. Im

...

südöstlichen Planbereich sind weitere I-geschossige Einfamilienhäuser an der Straße Juffernkamp vorhanden.

Der nordöstliche und südwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Prägende Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der im mittleren Planbereich verlaufende Graben wird teilweise von strauchartigem Bewuchs und Einzelbäumen begleitet.

Nördlich an den Bebauungsplan grenzt die Nikolaischule mit dazugehörigen Sportanlagen an. An der Ostseite des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Naherholungsgebiet Tiergarten an. Der Bereich südlich des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die westlich angrenzenden Bereiche sind entlang der Straße Am Steintor geprägt durch II-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in der in den Erdgeschossen teilweise auch Geschäftsnutzungen vorhanden sind.

Das südwestliche Plangebiet wird von den Gleiskörpern der Westfälischen Landeseisenbahn und den dahinterliegenden Gewerbeflächen tangiert.

4. Planungsziele:

Der Ortsteil Wolbeck ist aufgrund seiner günstigen Lage und Anbindung zur Innenstadt, seiner landwirtschaftlich reizvollen Umgebung und seiner guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen zu den bevorzugten Wohnstandorten in Münster zu zählen.

Der Bebauungsplan Nr. 376 soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulich wünschenswerten Abrundung des südlichen Ortsrandes von Wolbeck schaffen. Dabei soll der Bebauungsplan zur Verminderung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser beitragen.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Bebauung sowie der vorhandenen Immissionssituation weist der Bebauungsplan Nr. 376 reine und allgemeine Wohngebiete aus. Insgesamt sieht der Bebauungsplan die Errichtung von ca. 124 zusätzlichen Wohneinheiten vor, wovon ca. 66 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 58 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet werden können.

Unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Bebauung ist im Bereich der Straße Am Steintor zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in III-geschossiger Bauweise vorgesehen. Dabei darf das III. Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß errichtet werden, so daß diese Gebäude in ihrer Höhenentwicklung einer II-geschossigen Bau-

...

weise entsprechen. Mit dieser maßvollen Geschossigkeit wird Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft genommen und ein städtebaulich sinnvoller Übergang zur anschließend geplanten bzw. vorhandenen Einfamilienhausbebauung angestrebt.

Im Bereich der festgesetzten III-geschossigen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen V-geschossigen Bebauung wird als Ausnahme eine Überschreitung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoß ermöglicht, um hier einen ausgleichenden Übergang durch eine stadtgestalterisch harmonisierende Staffelung der Geschossigkeit zu erreichen.

In den geplanten Einfamilienhausbereichen im östlichen und südlichen Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Sie soll in ihrem Erscheinungsbild als eingeschossige Bebauung mit gestalteten Gärten einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bilden. Diese Zielsetzungen werden durch die Vorschriften zur maximalen Gebäudefirsthöhe flankierend unterstützt. Die in den Einfamilienhausbereichen vorgesehenen II- und III-geschossigen Gebäude erlauben das als Höchstgrenze festgesetzte Geschoß nur im Dachgeschoß. Hierdurch wird eine sinnvolle städtebauliche Abstufung erreicht.

Die vorhandene Bebauung Juffernkamp Nr. 13 - 23 ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Dafür sind auch die Grundstücksbreiten (ca. 20 m) ausgelegt. Eine Verdichtung besonders auf den hinteren Grundstücksbereichen durch die Errichtung von Doppelhäusern und den daraus resultierenden Grundstücksbreiten von ca. 10 m widerspricht dem Gebietscharakter und ist städtebaulich nicht begründbar. Es würde dadurch am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet "Tiergarten" eine städtebaulich und stadtstrukturell nicht vertretbare Verdichtung entstehen.

Ebenso ist eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Grundstücken Juffernkamp 13 - 23 nach Osten in Richtung zum Wald nicht zu befürworten. Die hintere Baugrenze ist durch die Waldabstandfläche begründet und vom Forstamt als dem für die Belange des Waldes zuständigen Träger öffentlicher Belange festgelegt worden. Gemäß Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist im allgemeinen ein Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und dem Waldrand zur Sicherung des Waldes und der Bebauung einzuhalten. Im Rahmen der Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange ist im Interesse der Anwohner der Straße Juffernkamp die im Plan festgesetzte Baugrenze einvernehmlich mit dem Forstamt festgesetzt worden. Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Waldrand beträgt jetzt ca. 27 m. Eine weitere Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist weder verantwortbar noch beim Forstamt durchzusetzen.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Teilbereichen sowie die Festsetzungen einer Mindestgrundstücksgröße in den Bereichen, in denen eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist, soll eine zu starke bauliche Verdichtung

...

unterbinden und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherstellen.

Innerhalb des im nördlichen Bereich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes kann, sofern erforderlich, eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost errichtet werden. Da Störungen von dieser Einrichtung nicht ausgehen, ist ein einvernehmliches Nebeneinander mit der möglichen Wohnnutzung gegeben. Die Festsetzungen in diesem Bereich ermöglichen aber auch eine Wohnnutzung, sofern die Ortsvermittlungsstelle hier nicht benötigt wird.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Bauliche Gestaltung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch gestalterische Vorgaben dort Einfluß auf das Ortsbild zu nehmen, wo aufgrund des baulichen Bestandes, der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und der ökologischen Verhältnisse eine Abstimmung untereinander erforderlich ist. Maßstäblichkeit, Dachform und Farbgebung von Bauvorhaben zählen zu den dominierenden Architekturelementen eines räumlich überschaubaren Bereichs.

Aus diesen Gründen sollen bei der Baugestaltung Materialien Verwendung finden, die im Ortsbild des historischen Ortskernes Wolbecks vorherrschen und diesen geprägt haben.

Die Baukörper sollen in ihrer Außenwandgestaltung mit den traditionellen westfälischen Materialien (rote Vormauerziegel) und die Dachflächen in roter Pfannendeckung hergestellt werden. Die erwünschte flexible Handhabung dieser Vorschriften wird durch entsprechende Ausnahmeregelungen gewährleistet.

Die festgesetzten Dachneigungen passen sich den Verhältnissen im historischen Ortskern Wolbeck und der im Gebiet vorhandenen Bebauung an und lassen genügend Dachraum entstehen, der eine sinnvolle Wohnnutzung ermöglicht.

Dachaufbauten sind in ihrer Größe eingegrenzt, um die Dominanz der Hauptdachflächen als ganz wesentliches, das Siedlungsbild prägendes Gestaltungselement zu sichern.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird eine den individuellen Bedürfnissen angemessene, bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne den jeweiligen Eigentümer über Gebühr einzuschränken.

Versorgung

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

...

Zur Deckung des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind im Ortskern und in der Nachbarschaft Läden in ausreichender Zahl vorhanden. Ebenso sind die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen in fußläufig gut erreichbarer Entfernung vorhanden.

Da das Plangebiet nur über das im Ortskern vorhandene Mischsystem entwässert werden kann und die Aufnahmefähigkeit der Leitungen und Kläranlagen begrenzt ist, soll das anfallende Niederschlagswasser überwiegend auf den jeweiligen Grundstükken entsorgt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll von der Straße Am Steintor (L 585) über das festgesetzte und in Ansätzen bereits vorhandene Straßennetz erfolgen. Die Haupterschließungsstraßen erhalten dabei neben der Fahrbahn einseitige Gehwege mit Hoch- bzw. Schrammbord. Die untergeordneten Stichstraßen sollen in einer Ebene ohne Hochbord ausgebaut werden. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise in ihrer Führung verschränkt, um den Verkehr im Sinne einer Verkehrsberuhigung zu lenken. Den öffentlichen Verkehrsflächen sind genügend öffentliche Parkplätze angegliedert, zusätzlich ist in Teilbereichen alternierendes Parken möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

Das Plangebiet wird von einem umfangreichen öffentlichen Wegenetz durchzogen, das teilweise vom Fahrverkehr getrennt ist. Im Rahmen der Ausbauplanung sollen die Rad- und Fußwege im Plangebiet durch verkehrslenkende Maßnahmen (Sperrpfähle, Schilder, o. ä.) an geeigneter Stelle gesichert werden, um Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu verhindern. Verkehrslenkende Maßnahmen sind aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes und müssen daher auch nicht im Plan dargestellt werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ergänzen, soweit erforderlich, die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfs wird eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Das Bebauungsplangebiet wird, soweit es nicht bereits bebaut ist, landwirtschaftlich genutzt. Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wald - Tiergarten - wird aufgrund der erst in einem angemessenen Abstand möglichen Bebauung in seinem Bestand nicht gefährdet. Im Bereich des geplanten Spielplatzes und des südlichen Eingangsbereiches zum Tiergarten sind

...

außerdem größere Anpflanzungen u. a. auch zum Schutz des empfindsamen Waldrandes vorgesehen.

Die im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes diagonal verlaufende Grabenanlage mit Bewuchs wird, soweit möglich, in die Planung eingebunden und in Teilbereichen durch die festgesetzten Grünflächen bzw. Pflanzgebotsflächen ergänzt. Die hier angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen haben zu dieser Grabenanlage einen angemessenen Abstand.

Bei der im Plan dargestellten Grabenanlage im Bereich des Grundstückes Am Steintor 37a handelt es sich um einen Wasserlauf (WL 3289100.3). Zur Sicherung seiner Böschungen und seiner Entwässerungs- und Biotopfunktion ist auf der den Grundstücken zugewandten Seite eine Pflanzgebotsfläche (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) und zur Straße eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung des Pflanzgebotes ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, daß in Teilbereichen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die für die Erschließung erforderlichen Grundstückszufahrten angelegt werden können. Im Bebauungsplan sind die Zufahrten nicht dargestellt worden, um für die betroffenen Grundstücke nicht von vornherein eine Bindung zu erzeugen.

Die Verkehrsflächen werden, insbesondere da, wo für Parkplatzflächen mehr versiegelte Flächen erzeugt werden, durch Einzelbäume und durch Grünflächen mit Baumstandorten eingefaßt. Darüber hinaus soll die in Ansätzen schon vorhandene alleeartige Bepflanzung der Straße Am Steintor angemessen ergänzt werden.

Die Nutzung der Grundstücke wird so eingeschränkt, daß eine sinnvolle Bebauung möglich ist, aber gleichzeitig der größere Teil gärtnerisch angelegt wird.

Weitere Flächen, die mit heimischen Flurgehölzen zu bepflanzen sind, sollen zur Gliederung des Bebauungsplangebietes beitragen und das Bebauungsplangebiet zur freien Landschaft hin abgrenzen.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird der Umfang der Bodenversiegelung beschränkt. Die im Plangebiet vorgesehene Regenwasserentsorgung der Gebäude dient ebenfalls der Sicherung der Grundwasserneubildung.

Die Häuser Juffernkamp 13 - 23 sind weitgehend an die bereits vorhandene Kanalisation angeschlossen. Es kann nicht gefordert werden, diese "bestandsgeschützte Situation" an die nunmehr zu verfolgenden, entwässerungstechnischen Ziele anzupassen. Der Hinweis Nr. 3 wurde deshalb so geändert, daß nur die Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen der geplanten Hinterbebauung in den östlich gelegenen Wasserlauf einzuleiten sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese genannten Maßnahmen im wesentlichen ausgeglichen. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können, soweit erforderlich, nur außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

...

Immissionen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen im Bereich der Straße Am Steintor wurden hier allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Lärmtechnische Untersuchungen haben ergeben, daß passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichen, um die bestehenden schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb der Gebäude einzuhalten. Aus diesen Gründen sind für die Bebauung entlang der Straße Am Steintor Fenster der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. Für Schlafraumfenster wird hier zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand - im Bereich der Straße Am Steintor sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Zufahrten nur in den Bereichen der Neubebauung möglich. Die Berechnungen haben gezeigt, daß ein wirkungsvoller Schallschutz erst bei einer Wandhöhe von 3,5 m erreicht werden kann und damit auch nur die Erdgeschoßzonen schützen würde. Die Höhe ist aber aus stadtgestalterischen Gründen sowie aufgrund der Länge von ca. 130 m im Ortseingangsbereich des Stadtteils Wolbeck nicht zu vertreten. Im Rahmen der gebotenen Abwägung scheiden von daher aktive Schallschutzvorkehrungen aus.

Störungen durch den Schulbetrieb der Nikolaigrundschule sind für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nicht auszuschließen, bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der als zumutbar einzustufen ist.

Altlasten

Aufschüttungen, Abgrabungen oder Verfüllungen im Bebauungsplangebiet sind nicht bekannt. Ein Verdacht auf mögliche Altlastenstandorte oder Altablagerungen besteht nicht.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Der an das Plangebiet unmittelbar östlich angrenzende Tiergarten mit seinen Umfriedungs- und Wallhecken ist ein Bodendenkmal. Dieses Denkmal wird durch die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes werden durch die umfangreichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen kompensiert. Somit sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 376 soll mittelfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes.

...

Die finanziellen Auswirkungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,9 Mill. DM geschätzt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. 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.

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

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes 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 14. OKT. 1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 376: Wolbeck - Juffernkamp/Am Steintor/Tiergarten.

Münster, 27.~~10.1992~~

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

