Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 11/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 381: St. Mauritz - Schmittingheide/Umgehungsbahn

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 381 erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Straße Schmittingheide und der Umgehungsbahn im Stadtteil St. Mauritz.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 159, Flurstücke: 49; 51 und 125;
Teile der Flurstücke 85; 120 und 124

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 im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche zwischen Schmittingheide und Umgehungsstraße nach Süden aufgeweitet. Hierdurch soll eine bedarfsorientierte weitere geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 381 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird dieser Bereich durch eine mehrstufige Gehölzpflanzung begrenzt, die die nördlich angrenzende Wohnbebauung von der freien Landschaft abgrenzt. Zur östlich benachbarten Kleingartenanlage hin ist eine Hainbuchenhecke vorhanden, die stellenweise von Obstbäumen gegliedert wird.

...

Im Bereich der Straße Schmittingheide sind junge Eichenhochstämme als Straßenbegleitgrün auf der Grundlage des im gültigen Landschaftsplanes Werse hier festgelegten Entwicklungsziels angepflanzt worden.

4. Planungsziele:

Seit Ende der 80er Jahre hat sich der bis dahin rückläufige Trend bei der Wohnungsnachfrage kurzfristig umgekehrt. Die kräftige Zuwanderung von Aussiedlern hat dabei zu einem nicht vorhergesehenen Einwohnerzuwachs geführt, der 1989 durch die Ereignisse in der ehemaligen DDR verstärkt wurde. Die Wohnungsbautätigkeit hat dagegen weiterhin einen Umfang, der gerade ausgereicht hätte, um den Wohnflächenmehrbedarf einer sinkenden Einwohnerzahl zu befriedigen. Als Folge baute sich innerhalb weniger Jahre ein Versorgungsdefizit im Wohnungsbereich auf. Erstmalig seit der kommunalen Neugliederung hat sich 1988/89 die Schere zwischen Einwohnerentwicklung und Wohnungsneubau soweit geöffnet, daß der seit Kriegsende anhaltende Trend zur Auflockerung umgekehrt wurde.

Diese Situation in Münster entspricht der bundesweiten Entwicklung. Seit der zweiten Jahreshälfte des Jahres 1989 werden von seiten des Bundes und des Landes vielfältige Instrumente bereitgestellt, um die Wohnungsbautätigkeit zu beschleunigen. Über steuerliche Anreize oder Zinsverbilligungen wird die Schaffung neuen Wohnraums durch Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden und durch Neubau für Bauherren attraktiver gemacht. Direkte Zuschüsse gibt es für den Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Nach den Marktbeobachtungen ist davon auszugehen, daß die Wohnbauinvestoren ihre bisherige Zurückhaltung aufgeben und insbesondere die Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau wieder deutlich zunehmen wird. Um den Auflockerungsbedarf einer gleichbleibenden Bevölkerung über einen Zeitraum von 10 Jahren und den derzeit schon aufgelaufenen Nachholbedarf zu befriedigen, wird Vorsorge für den möglichen Neubau von ca. 19 000 Wohneinheiten erforderlich werden. Dafür müssen rund 350 bis 400 ha Bruttowohnfläche bereitgestellt werden.

Die Planungsvorlaufzeit für die Planung und Erschließung neuer Bauflächen beträgt in der Regel mindestens 5 Jahre Innerhalb der nächsten Jahre sind daher Beschlüsse über den vorbereitenden Grunderwerb, die Planung und die Erschließung umfangreicher neuer Wohnbauflächen erforderlich, wenn die Stadt Münster mittelfristig wie bisher auf den Wohnungsbau vorbereitet sein will.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 381 wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, die neuen Baugebiete organisch an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden. Hierbei sind die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte sowie der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen besonders zu berücksichtigen.

...

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 90 Wohneinheiten geschaffen werden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden städtebaulichen Dichte sowie zur Schaffung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur sollen jeweils 50 % der Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus- und im Einfamilienhausbereich ermöglicht werden. Die geplante Bebauung soll in ihrer Gestaltung, insbesondere in der Höhenentwicklung Rücksicht auf die nördlich benachbarte Bebauung sowie auf die Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft nehmen.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden reine Wohngebiete für eine II- bis III-geschossige Bebauung festgesetzt. Dabei ist das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Geschoß nur im ausgebauten Dachraum zulässig. Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Aus diesen Gründen ist hier die Anzahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im wesentlichen unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und sichert so einen der Lage des Baugebietes angemessenen Freiflächenanteil der Grundstücksflächen. Durch die Festsetzungen, daß teilweise pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, sowie durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhaushälften, soll der angestrebte Gebietscharakter sichergestellt und eine überzogene Verdichtung vermieden werden.

Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist von der Straße Schmittingheide über zwei Anknüpfungspunkte vorgesehen. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes sollen als öffentliche Mischverkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebildet werden.

Die mit Ein- und Ausfahrtsverboten belegte platzartige aufgeweitete Verkehrsfläche im zentralen Bereich soll als "Wohnhof" den Mittelpunkt des Baugebietes bilden. Hier soll ein vom Ziel- und Quellverkehr unbeeinträchtigter Treffpunkt entstehen, der vielfältige Nutzungen ermöglicht.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der Einfamilienhausbebauung auf den überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Private Stellplatzanlagen in den Bereichen der Mehrfamilienhausbebauung und der Reihenhausbebauung sind nur innerhalb der hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen bzw. in Tiefgaragen zulässig. Dabei können die oberirdisch vorgesehenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen überdacht werden (Carports).

...

Versorgung

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das ausreichende Angebot an der Wolbecker Straße gewährleistet.

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule) ist aufgrund der benachbarten Einrichtungen, die sich in zumutbarer Entfernung befinden, sichergestellt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Wolbecker Straße.

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

Bauliche Gestaltung

Gemäß § 81 Landesbauordnung werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Freiflächen und Einfriedigungen gestellt, um die Realisierung der städtebaulichen und gestalterischen Absichten sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung soll das städtebauliche Ziel einer angemessenen Höhenentwicklung und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gefördert werden. Die gewählten Dachneigungen erlauben gleichzeitig einen wirtschaftlichen Dachgeschoßausbau. Um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, wurden Festsetzungen zur Anordnung und zur maximalen Dimensionierung von Dachaufbauten und -einschnitten getroffen.

Die Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl von Dach und Fassade sind erforderlich, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherzustellen, und eine ungeordnete Vielfalt verschiedener Baustoffe und -formen, die zu einem nicht vertretbaren Erscheinungsbild führen könnten, zu verhindern.

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen wurde auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt, um ein erlebbares Baugebiet zu erhalten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Werse, der hier die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festsetzt. Der Landschaftsplan ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften im Parallelverfahren entsprechend zu ändern, indem das Baugebiet aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgegliedert wird.

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden durch eine mehrstufige Gehölzpflanzung begrenzt, die die nördlich angrenzende Wohn-

bebauung von der freien Landschaft abgrenzt. Im Südosten zur Kleingartenanlage hin schließt eine geschnittene Hainbuchenhecke an, die stellenweise von Obstbäumen gegliedert wird. An der Straße Schmittingheide wurden aufgrund des Inhaltes des Landschaftsplanes Werse mehrere Eichen als Straßenbegleitbäume angepflanzt.

Der Landschaftsraum zwischen Haus Lütkenbeck und der Umgehungsbahn ist in der städtischen Grünordnung als Gebiet mit vorrangiger Erholungseignung ausgewiesen. Der Freiraum und Grünzug Lütkenbeck wird durch die geplante Bebauung in seiner grundsätzlichen ökologischen und klimatischen Funktion für das Stadtgebiet nicht beeinträchtigt.

Eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnbauzwecke ist nur vertretbar, wenn eine besonders gute Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgt, und gleichzeitig künftige, weitere Erweiterungen planerisch ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck ist südlich der geplanten Bebauung im Bebauungsplan eine ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation als Schutzpflanzung ausgebildet werden soll. Dieser Pflanzstreifen zur Einbindung in die Landschaft wird in geringerer Breite als private Pflanzgebotsfläche in den Bereich der südöstlichen Plangebietsgrenze entlang der vorhandenen Kleingartenanlage fortgeführt und dient dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund ist der südliche Gehölzstreifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen eine angemessene Eingrünung größerer, privater Stellplatzanlagen gefordert und durch entsprechende Vorschriften für Materialien zur Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen der Versiegelungsgrad eingeschränkt.

Eine ökologisch wünschenswerte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet selbst kommt nicht in Betracht, da dies die vorhandenen Bodenverhältnisse, die durch ein entsprechendes Bodengutachten überprüft wurden, nicht zulassen.

Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist Verkehrsimmissionen von der Umgehungsbahn und der Straße Schmittingheide ausgesetzt. In einer lärmschutztechnischen Berechnung wurde festgestellt, daß an den zur Umgehungsbahn bzw. zur Straße Schmittingheide ausgerichteten Gebäudefronten die Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, da aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wand/Wall allein zum Schutz der Erdgeschoßzonen eine Höhe von ca. 10 m haben müßten. Lärmschutzeinrichtungen in dieser Dimensionierung sind weder wirtschaftlich noch stadtgestalterisch vertretbar. An den angesprochenen Gebäude-

fronten sind für Aufenthaltsräume daher aufgrund der Lärmbelästigung Fenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz an Fenstern") vorzusehen.

Von der parallel zur Umgehungsbahn verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung sind aufgrund des gegebenen Abstandes nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Eingriffe in den Naturraum durch die Verkehrsflächen und die Wohnbebauung werden durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche und deren Ausgestaltung sowie durch die weitere Begrünung ausgeglichen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die heutige monostrukturierte Nutzung als Acker keinen hohen ökologischen Wert hat. Den Belangen des dringend benötigten Wohnraumes ist daher eine höhere Priorität einzuräumen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	3,60 ha	=	100 %
Wohnbaufläche	2,29 ha	=	64 %
Verkehrsfläche	0,76 ha	=	21 %
Grünfläche	0,55 ha	=	15 %

6. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,3 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1991 - 1995 teilweise enthalten.

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:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden 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 Plangebiet 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. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 10. FEB. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 381: St. Mauritz - Schmittingheide/Umgehungsbahn.

Münster, 25.02.93

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister