Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 423/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 384: Wolbeck/Angelmodde - Am Angelkamp/Am Kolk

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 384 erstreckt sich im Stadtteil Angelmodde auf den Bereich nördlich der Straße Am Angelkamp östlich des Wohngebietes Am Kolk.

Innerhalb des Plangebietes liegt folgendes Grundstück:

Gemarkung Angelmodde,

Flur 2, Teil des Flurstücks 1651.

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

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt, entwickelt.

3. Räumliche und strukturelle Situation:

Das Baugebiet liegt zwischen den Wohngebieten Am Kolk und Am Angelkamp. Dieser Bereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Zum Nahversorgungsbereich von Wolbeck beträgt die Entfernung ca. 1,5 km.

4. Planungsanlaß:

Der Bebauungsplan dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung dieses Gebietes.

5. Inhalt des Bebauungsplanes:

5.1 Baugebiet

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Am Angelkamp (K3) ein ca. 2 m breites privates Pflanzgebot fest. Nördlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche zur freien Landschaft hin vorgesehen, welche sich zur westlichen Seite in ca. 5 m Breite fortsetzt. Als Maßnahme zum

...

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen hier standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur baulichen Nutzung ist vorgesehen, hier ca. 10 Einfamilienhäuser im WA-Gebiet als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu ermöglichen. Die vorgesehene Baukörperstellung richtet sich überwiegend nach der vorhandenen Bebauung und schließt gleichzeitig die Baulücke zwischen der Wohnbebauung "Am Kolk" und "Am Angelkamp". Die im Baugebiet vorhandene oberirdische 10-kV-Leitung muß bei Realisierung des Baugebietes verlegt werden.

Durch Festsetzung wird sichergestellt, daß im Baugebiet höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Gleichzeitig ist durch die Ausweisung der Dachneigung SD 35° ± 3° gewährleistet, daß aufgrund der heutigen Wohnbedürfnisse ein zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliche Einliegerwohnung möglich ist und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und eine gewisse Einheitlichkeit der Dachgestaltung gewährleistet sind. Durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung bei der Bebauung zur Angel wird eine klare Abgrenzung zum freien Landschaftsraum geschaffen. Ergänzend sind rahmensetzende Vorschriften zur Fassadengestaltung sowie zur Dimensionierung von Dachaufbauten und -einschnitten vorgesehen.

5.2 Verkehrserschließung

Durch eine geplante öffentliche Stichstraße wird das Baugebiet von der Straße Am Angelkamp (K3) erschlossen.

In Verlängerung der Stichstraße ist ein öffentlicher Fußweg in Richtung Westen geplant, der an ein geplantes Fußwegesystem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 235 anschließen soll.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist von der Straße Am Angelkamp (K3) aus gesichert.

5.4 Umweltschutz und Grünflächen

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Infolge der mit der Erschließung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen verbundenen Eingriffe in die natürlichen Verhältnisse, sind gemäß den Vorschriften des Landschaftsgesetzes NW Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Diesem Zweck dient u. a. der 5,0 bis 10,0 m breite, öffentliche Grünstreifen, der als Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen

...

entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet ausgebildet werden soll; ebenso der ca. 2 m breite, private Pflanzstreifen entlang der Straße "Am Angelkamp".

Zur Verdeutlichung der Ausgleichsfunktion der o. g. Flächen wird ergänzend eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.
Ferner wird durch entsprechende textliche Festsetzungen die Versiegelung von Freiflächen beschränkt, um einen möglichst großen Anteil des anfallenden Oberflächenwassers dem Grundwasser wieder zuführen zu können.

5.5 **Immissionen**

Das Plangebiet ist Immissionen, die von der angrenzenden Bahnstrecke sowie von der Straße Am Angelkamp ausgehen, ausgesetzt. Lärmtechnische Berechnungen haben ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Straßenfronten der Gebäude überschritten werden. Zum Schutz der Freizonen im Erdgeschoßbereich wären Schallschutzwände in Höhe von 2,20 m bzw. 3,20 m erforderlich. Wegen der eintretenden Grundstücksverschattung sowie aus städtebaulichen Gründen soll im Rahmen der gebotenen Abwägung auf eine Festsetzung aktiver Lärmschutzeinrichtungen, die dem Schutz der Freiflächenzonen dienen würden, verzichtet werden. Auf freiwilliger Basis soll den Bauherren jedoch die Errichtung von Sichtschutz- bzw. Lärmschutzwänden bis zu einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 2,00 m ermöglicht werden. Generell ist der Einbau von Schallschutzfenstern zum Schutz der Innenräume nicht erforderlich. Jedoch sollte im Rahmen der Grundrißgestaltung darauf geachtet werden, daß Schlafräume zur Straßenseite vermieden werden. Ansonsten wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

5.6 **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind zur Zeit keine Altlasten bekannt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. **Flächenbilanz:**

Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha	10,00 %
Öffentliche Grünfläche	0,08 ha	13,33 %
Private Grünfläche (Pflanzgebot)	0,02 ha	3,33 %
Nettowohnbaufläche	0,44 ha	73,33 %
Gesamtfläche des Plangebietes	0,6 ha	100,00 %

...

7. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 540.000 DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1992 - 1996 teilweise enthalten.

Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahme 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 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. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05. MAI 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 384: Wolbeck/ Angelmodde - Am Angelkamp/Am Kolk.

Münster, 08. JUNI 1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister