Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1311/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 390: Gremmendorf - südlich Angelsachsenweg/ westlich Otto-Hersing-Weg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 390 erstreckt sich im Stadtteil Gremmendorf auf den Bereich südlich des Angelsachsenweges und westlich des Otto-Hersing-Weges.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 25, Flurstück 209;
Teile der Flurstücke 88; 113; 694 und 695

Flur 26, Teil des Flurstücks 28

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

In der vom Rat der Stadt Münster beschlossenen 70. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u. a. der vorgenannte Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 390 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwikkelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Plangebiet wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Die das Gebiet durchziehenden, teilweise von heckenartigem Bewuchs begleiteten Grabensysteme, zwei Kleingewässer sowie eine im Nordwesten gelegene Streuobstwiese sind von ökologischer Bedeutung.

Die im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete sind durch eine relativ lockere, bis zu zweieinhalbgeschossige Bebauung geprägt, die überwiegend in den 50er und 60er Jahren entstanden ist.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Hofanlage, auf der landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb betrieben wird. Eine Intensivtierhaltung findet hier nicht statt.

...

Die im Westen und Süden gelegenen Waldflächen prägen in erheblichem Umfang die heute bestehende, naturräumliche Situation.

4. Planungsziele:

Seit Ende der 80er Jahre hat sich der bis dahin rückläufige Trend bei der Wohnungsnachfrage kurzfristig umgekehrt. Als Folge baute sich innerhalb weniger Jahre ein Versorgungsdefizit im Wohnbereich auf. Erstmals seit der kommunalen Neugliederung hat sich 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. 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, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich.

Die geplante Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 390 soll zum Abbau des bestehenden, deutlichen und dringenden Nachfrageüberhangs im Wohnsektor beitragen. Aus diesen Gründen sollen die gesetzlichen Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung voll ausgeschöpft werden. Dabei wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, die neuen Baugebiete organisch an vorhandene Siedlungsbereiche mit entsprechender Infrastrukturausstattung anzubinden. Hierbei sind in besonderem Maße auch landschaftspflegerische Gesichtspunkte und der schonende Umgang mit den vorhandenen Freiflächenpotentialen und -qualitäten berücksichtigt worden. Der Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen - Flurstück 28 teilweise - aufzuweiten und hier eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zuzulassen, wurde aus den vorgenannten Gründen sowie unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht gefolgt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 240 Wohneinheiten geschaffen werden. Entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur werden sowohl Flächen für den Eigenheimbau (ca. 140 Wohneinheiten) als auch für den Geschoß- bzw. Mietwohnungsbau (ca. 100 Wohneinheiten) angeboten. Der Bebauungsplan Nr. 390 basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des 1. Preisträgers eines eingeschränkten, städtebaulichen Ideenwettbewerbs, der Ende 1990 von der Stadt Münster ausgelobt worden ist und Mitte 1991 entschieden wurde.

Den Bedenken, daß die geplante Bebauung den Vertrauensschutz der östlich angrenzenden Grundstücke verletze und eine nicht hinnehmbare Wertminderung bedeute, wurde nicht gefolgt. Die mögliche Bebauung ist als maßvoll einzustufen, hält die er-

...

forderlichen Abstände ein und ist durch eine Grabenanlage mit dichtem Böschungsbewuchs (Wallhecke) von der bestehenden Bebauung getrennt.

5. Planinhalte:

Das städtebauliche Konzept verfolgt als Leitidee zum einen die Anbindung an die vorhandenen Wohngebiete im Norden und Osten, zum anderen die Eingliederung in den Landschaftsraum im Westen und Süden.
Zu diesem Zweck wird die geplante Bebauung so angeordnet, daß die topographisch leichtbewegte Landschaft, die durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben gegliedert wird, als öffentlicher Grünzug in die Siedlungsstruktur einbezogen wird.

Dieser Grünzug, der die geplante Siedlung in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt und gleichzeitig eine Regenrückhalteanlage aufnimmt, verbindet das vorhandene Baugebiet am Otto-Hersing-Weg mit dem freien Landschaftsraum im Westen und Süden. In die das Baugebiet umgrenzenden Freiflächen wird lediglich der solitäre Gebäudekomplex des Kindergartens einbezogen, dessen sich nach Westen öffnenden Freiflächen eine visuelle und naturräumliche Verbindung der Grünräume gewährleisten.
Der mittlere Grünzug wird durch eine klar definierte Leitbebauung städtebaulich gefaßt, die im Norden und Nordwesten durch 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser, im Süden durch eine verdichtete Reihenhausbebauung gebildet wird.
Von dieser Bebauung ausgehend, entwickeln sich nach Norden und Süden insgesamt sieben Gruppen aus Doppelhäusern, die durch Stichstraßen erschlossen werden.
Überwiegend werden die Bauflächen als reines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Das jeweils darüberliegende Geschoß ist als Dachgeschoß mit 35° Dachneigung auszubilden. Durch die zusätzliche Festsetzung der Firsthöhen wird eine der stadträumlichen Lage des Baugebietes *angemessene städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung* gewährleistet.

Den Bedenken gegen die im nördlichen Bereich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete wurde nicht gefolgt. Das mögliche Nutzungsspektrum ist im Eingangsbereich des Baugebietes städtebaulich sinnvoll.

Zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung, in den durch Stichstraßen erschlossenen Baugruppen eine aufgelokkerte Bebauungsstruktur zu erreichen, sind die ergänzenden Festsetzungen einer zwingenden Doppelhausbebauung sowie einer Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten pro Haus getroffen worden.

Um ein harmonisches, jedoch gleichzeitig differenziertes städtebauliches Gesamterscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen, gliedert sich das Wohngebiet - basierend auf den Vorstellungen des 1. Preisträgers im städtebaulichen Ideenwettbewerb - in fünf Einzelbaugebiete, die durch unterschiedliche Bebauungsformen bzw. Haustypen gebildet werden sollen und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen sind.

...

Dabei wurde die geplante Mehrfamilienhausbebauung in den Plan eingearbeitet, um ein günstigeres Verhältnis zwischen Plangebietsgröße und Brutto- bzw. Nettobaufläche zu erhalten.

Das festgesetzte jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Hierdurch und durch die Festsetzung, daß im Bereich der Einfamilienhausbebauung (Doppelhäuser) die Mindestgrundstücksgröße je Hauseinheit 300 m² betragen muß, soll einer unangemessenen baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im westlichen Planbereich ist ein Standort für eine Kindertageseinrichtung für bis zu vier Gruppen vorgesehen und als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - planungsrechtlich abgesichert. Die überbaubare Fläche auf der Gemeinbedarfsfläche ist auf den östlichen Grundstücksteil konzentriert, um eine durchgängige Freiraumzone entlang der westlichen Plangebietsgrenze und damit eine freie Ausblicksmöglichkeit nach Süden zu gewährleisten. Durch die Lage am westlichen Endpunkt des zentralen Grünzuges ist die Anbindung und Erschließung für den Fahrverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer optimal.

Versorgung

Läden, Einrichtungen (Post, Banken) und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind entlang des Albersloher Weges in einer Wegeentfernung von ca. 300 bis 800 m in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Baugebiet ist über Buslinien und Haltestellen am Albersloher Weg mit der Innenstadt Münster und den Außenstadtteilen verbunden.

Die Entwässerung ist im Trennverfahren vorgesehen. Der Kanalanschlußschacht für die Schmutzwasserentsorgung befindet sich im Pommernweg. Zur Abwasserführung im freien Gefälle ist eine Anhebung des Geländeniveaus im Bereich der Erschließungsstraßen um ca. 0,80 m bis ca. 1,30 m erforderlich.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Straßen und Wege soll über ein gesondertes Leitungsnetz dem am Ostrand des Plangebietes gelegenen Grabenvorfluter sowie dem in dem mittleren Grünzug integrierten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.
Eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken ist im überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der durch ein Bodengutachten ermittelten Bodenverhältnisse nicht möglich.
Jedoch ist für den besonders gekennzeichneten Südteil des Baugebietes entsprechend den Vorstellungen des Wettbewerbsentwurfs eine Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücksflächen durch offene, grundstücksübergreifende Entwässerungsmulden vorgesehen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan durch ein besonderes Geh-, Fahr- und

...

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers belastet. Die Mulden mit ca. 2,0 m Sohlenbreite bei 0,3 m Tiefe erhalten einen Überlaufanschluß an die Regenwasserkanalisation, die wiederum im wesentlichen in das geplante Regenrückhaltebecken einleitet. Die Herstellung der Entwässerungsmulden erfolgt durch die Stadt Münster. Im Textteil zum Bebauungsplan (Hinweise) finden sich weitere an den Bauherrn gerichtete Ausführungen zum Umgang mit den Flächen.
Alle übrigen Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Kommunikation) können technisch unproblematisch vom Angelsachsenweg über die neue Haupterschließungsstraße sowie vom Otto-Hersing-Weg und der Ostpreußenstraße in das neue Baugebiet hineingeführt werden.

Erschließung

Das Plangebiet wird im wesentlichen vom Angelsachsenweg aus erschlossen. Zur Vermeidung von störendem Durchgangsverkehr kommt eine zusätzliche Anbindung nach Osten an den Otto-Hersing-Weg nicht in Betracht. Der vorhandene Ausbauzustand der hier bestehenden Straßen erlaubt nicht die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs.
Eine Anbindung ist hier lediglich in Form eines Rad- und Fußweges vorgesehen, der im Notfall gleichzeitig als Rettungszufahrt dienen kann.
Die Haupterschließungsstraße, die als Sammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen und Parkständen verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, gabelt sich nach ca. 250 m in einer nördliche und südliche Spange auf. Am Ende der Spangen liegen Wendemöglichkeiten, so daß die östliche Querung des Grünzuges in der Ausbaubreite auf 3,00 m reduziert werden kann, da sie nur begrenzten Verkehr, der gegebenenfalls auf Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge beschränkt werden kann, aufnehmen muß.
Von den Spangen erschließen sieben Stichstraßen die angrenzenden Wohnbereiche. Sie können als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.
Im Eigenheimbereich sind die notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Zur Sicherung von gemeinsamen Grundstückszufahrten sind - soweit erforderlich - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden, um die versiegelten Flächenanteile zu minimieren. Der durch die Mehrfamilienhausbebauung ausgelöste Stellplatzbedarf soll im öffentlichen Straßenraum in Form von Senkrechtstellplätzen entlang der Haupterschließungsstraße abgedeckt und über entsprechende Ablösebeträge finanziert werden. Demzufolge wird die Errichtung von Stellplätzen auf eigenem Grundstück in diesen Bereichen ausgeschlossen. Sofern das ausgewiesene Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum im Hinblick auf die Zahl der geplanten Wohnungen nicht ausreichen sollte, ist in beschränktem Umfang auch die Errichtung von Tiefgaragen oder Kellergaragen zulässig.

Ein System von straßenunabhängigen Rad- und Fußwegen (im Bereich des öffentlichen Grünzuges nachrichtlich dargestellt) vernetzt nicht nur das neue Wohngebiet mit dem angrenzenden Landschaftsraum, sondern bezieht auch die vorhandenen Wohn-

...

gebiete im Norden und Osten mit ein (Fußsteige von den Stichstraßen des vorhandenen Wohngebietes in die neue Siedlung). Mit diesen Anbindungen sind auch die öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte und die Bushaltestellen am Albersloher Weg auf kurzem Wege erreichbar.

Die geplante Verkehrsanbindung war bereits kontroverser Diskussionsgegenstand im Rahmen der Bürgeranhörung am 02.07.1991.

Hier wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Fahrverkehrserschließung des Baugebietes ausschließlich über den Angelsachsenweg erhoben. Befürchtet wird insbesondere eine erhöhte Verkehrsbelastung auf dem Angelsachsenweg. Auch nach nochmaliger, eingehender Überprüfung wird die Auffassung vertreten, daß es zu dem geplanten Erschließungskonzept keine sinnvolle Alternative gibt. Der Angelsachsenweg ist unter Berücksichtigung seines bestehenden Ausbauzustandes unter allen, potentiell in Frage kommenden Anbindungsmöglichkeiten am ehesten geeignet, die zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen, die über den gut ausgebauten Einmündungsbereich problemlos in den Albersloher Weg abfließen können. Außerdem ist hier die straßenbegleitende Bebauung deutlich weniger eng als in den Bereichen Otto-Hersing-Weg bzw. Pommernstraße, so daß im Rahmen der gebotenen Abwägung der eintretende Verkehrszuwachs eher im Bereich Angelsachsenweg vertretbar erscheint. Um potentielle Beeinträchtigungen im Einmündungsbereich Angelsachsenweg mit der geplanten Haupterschließungsstraße so gering als möglich zu halten, ist darüber hinaus im Einmündungsbereich der geplanten Haupterschließungsstraße in den Angelsachsenweg die Anlage eines Grünstreifens vorgesehen, der Abstands- und Schutzfunktionen für das angrenzende Wohngrundstück übernehmen soll.

Auf vor dem Hintergrund der während der Offenlegung eingegangenen Bedenken und Anregungen haben diese Ausführungen nach wie vor im Grundsatz ihre Gültigkeit. Ergänzend wurde zwischenzeitlich eine detaillierte Überprüfung der Leistungsfähigkeit von Angelsachsenweg und Einmündungsbereich Albersloher Weg vorgenommen.

Der Angelsachsenweg weist auf der Südseite einen ca. 2,0 m breiten Gehweg auf, an den sich eine 5,6 m breite Fahrbahn anschließt. Die Nordseite weist bisher keine Nebenanlagen auf. Die zukünftige Verkehrsbelastung ermittelt sich wie folgt:

Zusammen mit den kurz vor der Fertigstellung stehenden Gebäuden erschließt der Angelsachsenweg ca. 280 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan Nr. 390 besitzt eine Kapazität von ca. 240 Wohneinheiten, so daß ca. 520 Wohneinheiten der Berechnung des Morgenspitzenverkehrs zugrundezulegen sind.

Bei einem durchschnittlichen Pkw-Besatz von 1,3 Pkw/WE und unter der Annahme, daß gem. der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) 35 % des Pkw-Bestandes als Berechnungsgröße für den Quellverkehr in der morgendlichen Spitzenstunde gelten, ergibt sich eine Verkehrsbelastung von ca. 250 Pkw pro Stunde.

...

Die Lichtzeitanlage am Albersloher Weg/Angelsachsenweg besitzt bei einer Umlaufzeit von 90 Sek. für die Ausfahrt aus dem Angelsachsenweg eine Grünphase von 21 Sek. Unter Zugrundelegung eines münsterspezifischen Erfahrungswertes von 2 Pkw/Sek. Grünphase ergibt sich für diese Fahrbeziehung eine stündliche Leistungsfähigkeit von 420 Pkw/Stunde.

Im Ergebnis bedeutet die, daß auch unter ungünstigsten Annahmen (vollständiger Dachgeschoßausbau im neuen Wohngebiet) die Anbindung des Angelsachsenweges an den Albersloher Weg verkehrlich als unproblematisch angesehen werden muß.

Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens ist zur Steigerung der allgemeinen Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, jedoch beabsichtigt, die Nordseite des Angelsachsenweges im Zusammenhang mit den anstehenden Erschließungsarbeiten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 390 ebenfalls mit vollständigen Nebenanlagen (Gehweg bzw. kombinierter Rad-/Gehweg) auszustatten. Die notwendigen Flächen hierfür befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Baugestaltung

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen verfolgen unter Berücksichtigung des angestrebten Qualitätenniveaus das allgemeine städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit herzustellen.

Unter Vermeidung einer unangemessenen Regelungsdichte beschränken sich die getroffenen Festsetzungen auf ein unverzichtbares Maß. Weitergehende Empfehlungen zur gestalterischen Ausbildung der Baukörper, insbesondere zu den gewünschten Haustypen der Baugebiete A bis E, sind in dem beigefügten "Gestaltungsrahmen für das Baugebiet Angelsachsenweg" enthalten.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Siedlung wird vor allem durch die Ausformung der Dächer und Dachaufbauten sowie die zur Ausführung kommenden Materialien für Dach und Fassade geprägt.
Insofern bezieht sich der Schwerpunkt der getroffenen Regelungen auf diese Gesichtspunkte.

Besonders wichtig für ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild und einer erkennbaren Baukultur ist die Festlegung auf ein einheitliches dunkelrotes Verblendungsmauerwerk und einer einheitlichen roten Dachpfanne.
Mit der Festlegung auf diese Materialien soll an die Bautradition des Münsterlandes angeknüpft werden.
Untergeordnete Teilbereiche können mit dem traditionellen Baustoff Holz oder mit einer eingeschränkten Auswahl moderner Baustoffe (Zinkblech oder Glas) ausgeführt werden.
Abschließend werden die Gestaltungsfestlegungen durch rahmensetzende Vorschriften zur Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen, die zwischen den Bedürfnissen des einzelnen

...

Grundstückseigentümers nach Abschirmung und dem Bedürfnis der Allgemeinheit nach Erlebbarkeit des Umfeldes vermitteln, abgerundet.

Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerland genutzt. Reste früherer Grünlandnutzung befinden sich nur noch in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Hofstelle westlich des Plangebietes.
Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist dieser Bereich in seiner derzeitigen Ausprägung überwiegend nur bedingt ökologisch wertvoll. Hinsichtlich ihrer Bedeutung sind jedoch die das Plangebiet durchziehenden Grabensysteme, die vorhandenen Kleingewässer, die Wallhecke am Ostrand des Plangebietes sowie die im Süden und Westen angrenzenden Laubwaldbestände hervorzuheben.

Diese naturräumlichen Elemente werden durch den Bebauungsplanentwurf im wesentliche respektiert und planungsrechtlich gesichert.
So sind die vorhandenen Gräben, das Kleingewässer im Osten, die vorhandene Streuobstwiese sowie die vorhandene Wallhekke im Osten in ein System das Plangebiet umgebender bzw. durchziehender Grünflächen eingebettet.
Die privaten Freiflächen und Gartenzonen sind so angeordnet, daß sie in die optische Raumwirkung der öffentlichen Grünanlagen einbezogen sind und damit in flächen- und kostensparender Weise zu einer "künstlichen" Vergrößerung dieser Flächen führen.
In Abwägung der Belange einer - auch unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten - ausreichenden Wohnbauflächenbereitstellung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird jedoch das vorhandene Kleingewässer im Südwesten des Plangebietes in die Wohnbaufläche miteinbezogen. Auf der westlich anschließenden Freifläche kann entsprechender Ersatz geschaffen werden.
Zur ökologischen Wertsteigerung der Freiflächen im Plangebiet sind desweiteren vorgesehen:

- Umwandlung des Ackerlandes im Südwesten des Plangebietes in extensive Grünlandnutzung

- Erweiterung der vorhandenen Streuobstwiese nach Norden bis zur Erschließungsstraße

- Aufweitung und Ausgestaltung zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken des in West-Ost-Richtung verlaufenden Grabens in der öffentlichen Grünfläche im mittleren Bereich des Plangebietes

- Gestaltung und Bepflanzung der Schutzabstände zur Wallhecke und zum Wald im Osten und Süden den Plangebietes.

Mit diesen Maßnahmen bzw. planerischen Ausweisungen ist ein Ausgleich bzw. ein Ersatz für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft herstellbar. Desweiteren ist entsprechend dem Bedarf im Osten des Plangebietes nördlich des vorhandenen Kleingewässers die Anlage eines

...

öffentlichen Kinderspielplatzes (B/C-Bereich) in der Größe von ca. 1 100 m² vorgesehen. Der vorhandene Bewuchs südlich und östlich dieser Fläche bildet eine natürliche Abgrenzung. Durch die Einbeziehung in den zentralen Grünzug ist der Standort und die wegemäßige Anbindung aus allen Richtungen günstig.

Immissionen

Das Plangebiet ist keinen besonderen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Von der westlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle sind keine erheblich belästigenden Emissionen zu erwarten, da keine Intensivtierhaltung stattfindet. Da zeitweilig auftretende Geruchsbelästigungen nicht völlig ausgeschlossen werden können, wurde jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenso sind der geplante Kindergarten sowie der geplante Kinderspielplatz weder aufgrund ihrer Lage noch wegen ihrer Größenordnung lärmtechnisch problematisch.

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlasten oder gefahrenverdächtige Altstandorte bekannt.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

Flächenbilanz

	ha		%
Wohnbaufläche	7,4	=	55,6
Verkehrsfläche	1,4	=	10,5
Grünfläche	0,9	=	6,8
Fläche für den Gemeinbedarf	0,6	=	4,5
Ausgleichsfläche/Wald	3,0	=	22,6
	13,3	=	100,0

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. 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. 6,8 Mio. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Entwurf des Finanz- und Investitionsplan 1993 - 1997 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:

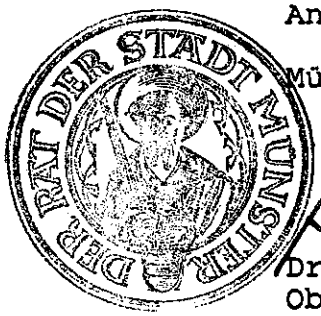
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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 16. DEZ. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 390: Gremmendorf - südlich Angelsachsenweg/westlich Otto-Hersing-Weg

Münster, 21. DEZ. 1993



Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister