Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 427/95 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 403:
Wolbeck – Goldbrink/Lerschmehr

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 403 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf den Bereich westlich der Wohnbebauung an den Straßen Lerschmehr, In der Brinke und Goldbrink.

Innerhalb des Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 1, Flurstücke: 2962, 2963, 2417, 2420,

Teile der Flurstücke 2766 und 2817

Gemarkung Wolbeck-Kspl.,

Flur 13, Flurstücke: 601, 617 – 619, 624, 625, 643, 704 – 707,

Teile der Flurstücke 66, 713 und 718.

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. 403 sieht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch die vorhandene und geplante Ortsrandbebauung an den Straßen Lerschmehr, In der Brinke und Goldbrink begrenzt (Bebauungspläne Nr. 213 Teilabschnitt II – Neufassung -, Nr. 213 Teilabschnitt I und Nr. 389).

Die westliche Plangebietsgrenze verläuft ca. 30 m parallel zur vorhandenen 110-kV-Stromleitung. Im Norden wird der Bebauungsplan in Höhe des Hauses Lerschmehr 92 durch einen in der Örtlichkeit verlaufenden Graben begrenzt.

Das geplante Wohngebiet dient der westlichen Abrundung des Stadtteils Wolbeck. Die räumliche Entfernung zum Hauptversorgungsbereich beträgt ca. 800 m. Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wird durchzogen von einem landwirtschaftlichen Anliegerweg, der eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung nach Münster darstellt und gleichzeitig auf seiner südlichen Seite durch eine Wallhecke begrenzt wird.

Die vorhandene 110-kV-Stromleitung erfordert Mindestabstände zur Wohnbebauung. Durch die westliche Abgrenzung des Bebauungsplanes sind diese Abstände berücksichtigt. Am südlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung. Die im

…

Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung bzw. Nutzung als Spielfläche, Liegefläche oder ähnliches freizuhalten.

4. Planungsziele:

Die im Bebauungsplan Nr. 403 vorgesehene Wohnbebauung soll zum Abbau des bestehenden, deutlichen Nachfrageüberhangs beitragen. 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.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 73 Wohneinheiten geschaffen werden. Entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur werden sowohl Flächen für den Eigenheimbau (ca. 55 Wohneinheiten) als auch für den Geschoß- bzw. Mietwohnungsbau (ca. 18 Wohneinheiten) angeboten.

5. Planinhalte:

Für das Plangebiet ist eine an die Umgebungsbebauung angepasste 1 ½- bis 2-geschossige reine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Für die beiden Bauflächen nördlich und südlich der geplanten, in das Gebiet hineinführenden Fortführung der Straße Goldbrink ist sowohl Reihenhausbebauung als auch Mehrfamilienhausbebauung zulässig.

Das jeweils festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Geschoßflächenzahl erheblich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Um eine der hier gegebenen Ortsrandlage unangemessene Siedlungsdichte zu vermeiden, sind in den Einzel- und Doppelhausgebieten maximal zwei Wohneinheiten pro Haus bzw. Gebäudeeinheit zulässig.

Für die geplante Wohnbebauung gilt als Grundsatz der Planung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Lage am Siedlungsrand, durch Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der Gebäudestellung einschließlich Zuordnung zu den Erschließungsanlagen ein verträgliches Nebeneinander zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung zu erreichen.

Bauliche Gestaltung

Neben der Festsetzung von Dachform (Satteldach) und Dachneigung, die einen wirtschaftlichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen (zweites Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig bei 45° Dachneigung), werden ergänzend rahmenfestsetzende Gestaltungsvorschriften zu Dacheindeckungsmaterialien sowie Dachaufbauten bzw. –einschnitten erlassen.

Diese Bestimmungen sollen dazu beitragen, daß ohne architektonische Gestaltungsspielräume über Gebühr einzuschränken, ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit im Baugebiet gewahrt wird.

Durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen sowie der Firstrichtungen soll eine, im Hinblick auf die bestehende Umgebungsbebauung, städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung mit einheitlicher Dachgestaltung gewährleistet werden.

Die Höhenbeschränkung für Einfriedigungen auf 1,20 m vermittelt zwischen dem Privatbedürfnis nach Abschirmung und dem öffentlichen Bedürfnis nach Erlebbarkeit von Straßenraum und Baugebiet.

...

Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt in Verlängerung der vorhandenen Straßen Lerschmehr und Goldbrink. Für den südlichen Teilbereich wurde zur Erschließung der Grundstücke ein Ringsystem gewählt, welches durch einzelne Stichstraßen ergänzt ist. Eine Kfz-Fahrverbindung in das nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges „Goldbrink“ geplante Wohngebiet ist nicht vorgesehen, um die vorhandene Hecke zu schonen und die angrenzende Wegeverbindung weitgehend fahrverkehrsfrei zu halten. Da das im Bebauungsplan gelegene Teilstück des vorhandenen Wirtschaftsweges „Goldbrink“ nicht nur als Rad- und Fußwegverbindung, sondern auch teilweise für Anliegerfahrverkehr genutzt werden soll, wurde die zunächst vorgesehene Festsetzung „Rad- und Fußweg“ gestrichen und für die angrenzenden Grundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Um die geplante Nutzung dieses Weges als Rad- und Fußweg sowie für den Fahrverkehr der Anlieger nordwestlich des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, sollen umklappbare Sperrpfosten eingebaut und an die begünstigten Anlieger Schlüssel ausgegeben werden.

Bei den geplanten Erschließungsstraßen wurde eine Querschnittsbreite von 5,25 m (Fahrbahn 4,75 m, beidseitiges Schrammbord 0,25 m) vorgesehen. Die untergeordneten Stichstraßen sollen ohne separate Nebenanlagen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Die Gesamtbreite der Haupterschließungsstraßen ermöglicht das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum (alternierendes Parken). Zusätzlich sind sechs öffentliche Besucherstellplätze im Bereich der Haupterschließungsstraßen gesondert vorgesehen.

Durch das geplante Rad- und Fußwegenetz ist das Baugebiet untereinander bzw. mit den benachbarten Wohngebieten gut verknüpft.

Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfs wird im südwestlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen Kinderspielplatz der Kategorie B/C mit einer Fläche von ca. 850 m² aufnehmen soll.

Versorgung

Die Grundversorgung ist durch vorhandene Geschäfte im Ortsteil ausreichend gewährleistet. Auch ist die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) in vollem Umfang gegeben. Entsprechende Einrichtungen befinden sich in zumutbarer Entfernung. Ebenso ist die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes von den vorhandenen Straßen Lerschmehr und Goldbrink aus gesichert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete künftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff umfaßt insbesondere eine zusätzliche Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes. Ferner wird durch die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen eine Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt.

Über den Eingriff ist nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Hierbei soll die Abwägungsentscheidung einen Ausgleich zwischen dem Eingriff in Natur und Landschaft und den zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen schaffen.

Insofern hat der Bebauungsplan den Nachweis über die getroffenen Minimierungsmaßnahmen und die zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen und festzusetzen.

...

Der gebotenen Eingriffsminimierung dienen insbesondere:

– die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur südlich des das Plangebiet durchziehenden Rad- und Fußweges
– die Beschränkung der Bodenversiegelung - u. a. geplante Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen in wassergebundener Decke ausgeführt werden -.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch die die geplante Bebauung nach Westen und Süden umgrenzende öffentliche Grünfläche abgedeckt, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ein bewertender Vergleich zwischen dem bestehenden Ist-Zustand mit den gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986“ ergibt einen Kompensationsbedarf von ca. 1,0 ha. Davon werden ca. 0,74 ha für den Ausgleich der Baumaßnahmen und ca. 0,26 ha für den Ausgleich der Erschließungsanlagen benötigt.

Eine Fläche entsprechender Größenordnung – und insofern ein vollständiger Ausgleich – ist innerhalb dieses Plangebietes nachgewiesen und entsprechend festgesetzt.

Im einzelnen ist folgende Ausgestaltung der Kompensationsflächen vorgesehen:

– Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze soll ein 7reihiger, heckenartiger Gehölzbestand aus einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten entwickelt werden. Dabei ist eine stufige Ausbildung vorgesehen in der Weise, daß höhere Gehölze in der Mitte der Flächen und niedrigbleibende Sträucher in den Randbereichen vorgesehen werden. Darüber hinaus ist beidseitig je nach Exposition ein bis zu 5 m breiter Saumstreifen (Gras-Kraut-Saum) suxessiv zu entwickeln.
– Für die gekennzeichnete Altlastenfläche ist eine waldartige Gehölzpflanzung mit Landschaftsgehölzen zu entwickeln. Auch hier wird ergänzend an der Süd-, Südwest- und Südostseite ein 2 m bis 5 m breiter Saumstreifen angestrebt.

Es ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen, daß die Stadt Münster die erforderlichen Maßnahmen auf den entsprechend festgesetzten Flächen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durchführt.

Vor diesem Hintergrund ist eine entsprechende „Zuordnungsfestsetzung“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz getroffen worden.

Immissionen

Zu der westlich des Plangebietes verlaufenden 110-kV-Stromleitung wird ein ausreichender Schutzabstand (ca. 48 m von der Mittelachse der Leitung) zu den Wohngrundstücken eingehalten. Es ist somit gewährleistet, daß nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen ist.

Die geplante Westumgehung (L 585n) von Wolbeck soll ca. 400 m westlich des Baugebietes verlaufen, so daß Immissionen für das geplante Baugebiet nicht zu erwarten sind.

Durch eine vorhandene schriftliche Erklärung des Eigentümers, welcher einen Schweinemastbetrieb in einem Abstand von ca. 130 m zur Plangebietsgrenze unterhält, ist gewährleistet, daß nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe die Schweinezucht so reduziert wird, daß keine unzulässigen Immissionen vom Betrieb mehr ausgehen. Hinsichtlich der Immissionen, die zeitlich aufgrund des verleibenden Viehbestandes zu erwarten sind, ist ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Sonstigen, kleinräumigen Immissionen ist das Plangebiet nicht ausgesetzt.

Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche. Durchgeführte Untersuchungen lassen Bodenverunreinigungen in einem Umfang erkennen, daß für diese Fläche eine Inanspruchnahme durch „sensible Nutzungen“ (z. B. Wohnen, Kinderspielplatz) ohne eine Sanierung in Form von Bodenaustausch nicht in Betracht kommt. Eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen, z. B. in Form von Schadstoffeintrag in das Grundwasser, ist nicht zu befürchten. Dennoch bedarf es bei einer etwaigen Grundwassernutzung der Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde.

Zur Vermeidung einer aufwendigen Sanierung ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine ausreichende Altlastensicherung gewährleistet, wenn das Gelände z. B. durch eine entsprechende Einzäunung nutzerunzugänglich gemacht wird, oder aber eine Abdeckung durch einen Mutterbodenauftrag in mindestens 0,35 m Stärke unter Ausschluß einer Nutzung als Liegefläche, Spielfläche, Grabeland, u. ä. erfolgt. Da die vorgenannten Nutzungen sinnvollerweise durch eine entsprechend dichte Bepflanzung auszuschließen sind, erscheint es zweckmäßig, diese Fläche ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Der angesprochene Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9(5) BauGB entsprechend gekennzeichnet.

7. Flächenbilanz:

	qm		%
Gesamtfläche		50 407	100,00
Wohnbaufläche		34 477	68,40
- überbaubare Grundstücksfläche - Flächen für Nebenanlagen - private Grünflächen (Erhaltungsgebote) - Pflanzgebote - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14 068 541 456 197 116		
Verkehrsfläche		3 792	7,52
- Straßen - Rad- und Fußwege	3 227 565		
Öffentliche Grünfläche		12 123	24,05
- Kinderspielplatz - öko. Ausgleichsfläche	870 9 823		
Versorgungsfläche		15	0,03

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 403.

8. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,3 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

9. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 403 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, 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.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

10. Teilaufhebung anderer Bebauungsplänen:

Der Bebauungsplan Nr. 403 erstreckt sich teilweise auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 213 Teilabschnitt I und Nr. 213 Teilabschnitt II - Neufassung -.

Durch die Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 213 Teilabschnitt I und Nr. 213 Teilabschnitt II – Neufassung – werden die Grundzüge der Planung dieser Bebauungspläne nicht berührt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt I erstreckt sich auf den Bereich der Grundstücke Goldbrink 57 und 59. Für diese beiden Grundstücke wird anstelle eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 403 ein reines Wohngebiet mit einer vergrößerten überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Dachneigung werden für diese Grundstücke unverändert übernommen.

Durch die Teilaufhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 Teilabschnitt II – Neufassung – wird die öffentliche Verkehrsfläche nordwestlich des Grundstücks Goldbrink 71 um wenige m² reduziert.

Die aufzuhebenden Bereiche können räumlich und funktional vom übrigen Plangebiet abgetrennt und durch den Bebauungsplan Nr. 403 überplant und somit indirekt aufgehoben werden, ohne daß dies zu Auswirkungen auf andere Bereiche der Bebauungspläne führt. Die Festsetzungen für die übrigen Bebauungsplanbereiche können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Die Teilaufhebungen sollen gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 403 rechtsverbindlich werden.

11. Landschaftsplan Werse:

Der Bebauungsplan Nr. 403 grenzt an den Landschaftsplan Werse, der im anschließenden Bereich die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Entwicklungsziel anstrebt.

...

Der Bereich des Landschaftsplanes Werse wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Insofern stimmen die städtebaulichen Ziele überein.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 05.07.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 403: Wolbeck – Goldbrink/Lerschmehr.

Münster, **29.08.1995**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin