Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1266/97 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 414: Handorf - Am Hornbach/Dorbaumstraße/Am Kerkamp/Lützowstraße

1. Planungsanlaß

Mit dem Bebauungsplan Nr. 414 soll die vorhandene Wohnsiedlung Handorf-Dorbaum, die durch den Bebauungsplan HAN 1 planungsrechtlich abgesichert ist, nach Norden erweitert werden. Damit wird, unter Einbeziehung der als Splittersiedlung vorhandenen Bebauung nördlich der Straße Am Kerkamp, die bebaute Ortslage arrondiert und für den nördlichen Bereich Handorfs zum Abschluß gebracht.

Für diesen Bereich war schon vor der kommunalen Neugliederung ein Bebauungsplanentwurf entwickelt, aber nicht mehr zur Rechtskraft gebracht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 414 dient der Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnbauflächen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Handorf.

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Absicht verfolgt, das neue Baugebiet, trotz eigenständiger städtebaulicher Ausprägung, mit der nördlich und südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung zu einem harmonischen Ganzen zusammenzufügen. Im besonderen Maße sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die landschaftspflegerischen Gesichtspunkte und die Belange des Wasserschutzgebietes Hornheide/Haskenau berücksichtigt worden.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 414 erstreckt sich im Stadtteil Handorf auf den Bereich Am Hornbach/Dorbaumstraße/Am Kerkamp/Lützowstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Handorf,

Flur 11, Flurstücke: 31, 32, 34 – 42, 68, 69, 86, 167, 191, 218 – 223, 225, 235, 236, Teile der Flurstücke 44, 111, 113, 166, 195 – 197, 199, 210, 224, 226 – 230,

Flur 12, Flurstück: 270.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde der Standort für das geplante Schmutzwasserpumpwerk verlegt. Damit ist eine Einbeziehung eines Teils des Flurstücks 295, Flur 12 nicht mehr erforderlich.

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

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes HAN 1 realisierte Wohngebiet Handorf-Dorbaum mit II-geschossigen Wohngebäuden in Form von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Im Westen, in ca. 200 m Entfernung von der Dorbaumstraße liegt eine landwirtschaftliche

…

Hofstelle. Eine Intensivtierhaltung, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnte, findet hier nicht statt. Außerdem liegt westlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung die Gleisanlage der Bahnstrecke Münster - Osnabrück.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Straße Am Kerkamp besteht überwiegend aus I-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Steildächern als Einfamilienhäuser. Nördlich dieser vorhandenen Bebauung, ca. 250 m von der Plangebietsgrenze liegt ein Putenmaststall.

Östlich der Lützowstraße liegen Einrichtungen der Bundeswehr.

Im Plangebiet werden die noch unbebauten Bereiche nördlich der Straße Am Kerkamp, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, überwiegend als Gärten, mit Zier- und Nutzgehölzen genutzt. Der Bereich südlich der Straße Am Kerkamp, der eine leicht bewegte Topographie aufweist, ist ohne Baum- und Strauchbewuchs und wird ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Dieser Bereich wird im östlichen Teil durch einen von Norden nach Süden verlaufenden Graben unterteilt. Dieser Graben setzt sich in Teilbereichen entlang der Straße Am Kerkamp fort.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich als Wohnbaufläche dar.

Im Nordosten wird im Bebauungsplan die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist im Sinne der nicht grundstücksscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes zu rechtfertigen, um einen städtebaulich sinnvollen und an den liegenschaftlichen Gegebenheiten orientierten Abschluß des Baugebietes nach Osten zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan im Anschluß an die Wohnbauflächen festgesetzte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Östlich an das Plangebiet anschließend befinden sich nördlich der Straße Am Kerkamp weitere Bebauungsansätze. Die bestehenden, regionalplanerischen Zielsetzungen – durch entsprechende Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan abgesichert – bestehen darin, die Ortslage Handorf- Dorbaum nach Osten durch einen klaren Siedlungsrand vom Landschaftsraum abzugrenzen. Dieses Planungsziel greifen der wirksame Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan Werse auf. Vor diesem Hintergrund kann eine Einbeziehung dieser Siedlungsansätze in den Bebauungsplan, die im übrigen eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung erfordern würde, nicht tragfähig werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Aufgaben und Ziele

Das wesentliche Planziel des Bebauungsplanes besteht darin, entsprechend der Bedarfslage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 210 Wohneinheiten (WE) zu schaffen.

Aufgrund des hohen Anteils an Mehrfamilienhausbebauung in der bestehenden Wohnsiedlung Dorbaum wird für die jetzt mit diesem Bebauungsplan angestrebte Arrondierung unter Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes an der Grenze zum Gebiet des Landschaftsplanes Werse vorrangig eine weniger verdichtete Bebauung in Form von Einfamilienhäusern (74 %) als Reihenhäuser, Doppelhäuser

...

und Einzelhäuser vorgesehen. Zusätzlich, entsprechend der Bedarfslage und zur Sicherung ausgewogener Einwohnerstrukturen wird auch eine Mehrfamilienhausbebauung (26 %) ermöglicht.

In Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Lage am Übergangsbereich zur freien Landschaft wird die Höhenentwicklung der Einfamilienhausbebauung auf ein bzw. zwei Geschosse und im Mehrfamilienhausbereich auf zwei Geschosse, jeweils zuzüglich eines Dachgeschosses, beschränkt.

Außerdem wird eine Fläche für Gemeinbedarf zur Sicherung eines Kindergartenstandortes und für soziale Einrichtungen festgesetzt. Ein geplanter Spielbereich „B/C“ sowie Rad- und Fußwegeverbindungen zur vorhandenen Wohnsiedlung Dorbaum und Flächen für Versorgungsanlagen sollen den Erfordernissen und Bedürfnissen Rechnung tragen. Die notwendigen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden planungsrechtlich bereitgestellt.

5.2 Baugebiete

Nördlich der Straße Am Kerkamp werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird der in geringem Umfang teilweise in Verbindung mit der Wohnbebauung vorhandenen, nicht störenden gewerblichen Nutzung und den landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nebenerwerbsnutzungen planungsrechtlich Rechnung getragen. Südlich der Straße Am Kerkamp werden überwiegend reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Ein Teilbereich südlich der Straße Am Kerkamp liegt einer im Grundsatz WA-verträglichen Gewerbenutzung gegenüber. Hier wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird für diese Grundstücke zum Ausdruck gebracht, daß hier Störungen und Belästigungen in einem geringen Umfang nicht ganz auszuschließen sind.

Gleiches gilt für die Bebauung entlang der Dorbaumstraße. Auch hier wird durch die WA-Festsetzung zum Ausdruck gebracht, daß Störungen und Belästigungen durch die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke nicht ganz auszuschließen sind. Ergänzend werden hier Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen wird die städtebaulich erwünschte Gebäudehöhenentwicklung als Grundzug der Planung gesichert.

Zur Förderung des städtebaulich gewollten Geschoßwohnungsbaus wird in den dafür vorgesehenen Bereichen die Geschoßzahl als zwingend und nicht als Höchstgrenze festgesetzt. Gleiches gilt auch für die Bereiche, die für eine Reihenhausbebauung vorgesehen sind.

In zentraler Lage ist in Verbindung mit einer Rad- und Fußwegeanbindung zur Straße Am Hornbach eine öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz (B/C-Bereich) – festgesetzt.

Die Wohnbauflächen gliedern sich in drei Abschnitte:

Für den Bereich nördlich der Straße Am Kerkamp, der hier zukünftig den Ortsrand ausbildet, wird unter Berücksichtigung bestehender Bebauung und der Darstellungen im Flächennutzungsplan eine aufgelockerte, I-geschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Dabei wird, unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen, doppelzeiligen Bebauung und der übergroßen Grundstückstiefen trotz der Ortsrandlage eine doppelzeilige Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Anregung, im Bereich nördlich der Straße Am Kerkamp die überbaubaren Grundstücksflächen aufzuweiten und hier auch eine Doppelhausbebauung zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Eine weitere bauliche Verdichtung wäre aufgrund der Ortsrandlage unangemessen.

Südlich der Straße Am Kerkamp schließt eine I-geschossige Einfamilienhausbebauung als Einzel- und Doppelhausbebauung an, die im zentralen Bereich durch II-geschossige Reihenhäuser ergänzt wird.

Abgerundet wird die Bebauung zur bestehenden Siedlung Dorbaum hin, die hier durch II-geschossige Bebauung geprägt ist, durch II-geschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Die hier geplante Bebauung nimmt damit die vorgegebene Gebäudehöhenentwicklung auf.

In den Gebieten für Einfamilienhäuser wird, zur Verhinderung einer hier städtebaulich unerwünschten Verdichtung, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Hauseinheit auf 1 WE begrenzt.

Die Festsetzung der 1-Wohnungs-Klausel in den Einfamilienhausbereichen ist zum einen durch die Randlage des Baugebietes sowie durch die Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen geboten, zum anderen aber auch aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone begründet.

Eine Verdichtung durch Zweitwohnungen würde einen nicht unerheblich höheren Versiegelungsrad der Grundstücke u. a. durch Größe der Gebäudegrundflächen, durch zusätzliche Einstellplätze und Zufahrten erzeugen. Dies führte zu einer nicht unerheblichen Verkleinerung der Flächen, die der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen sollten.

Für reine Einliegerwohnungen wird eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen.

Im Mittelteil des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die entsprechend der Bedarfslage der Aufnahme eines geplanten Kindergartens dienen soll. Um flexible Nutzungskonzepte zu ermöglichen, können auf dieser Fläche auch andere Anlagen für soziale Zwecke und in untergeordnetem Umfang auch Wohnungen errichtet werden.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei voneinander unabhängige Straßen an die Dorbaumstraße angebunden und hat über diese Anschluß an den Ortskern Handorf und weiterführende Straßen zur Innenstadt.

Die Straße Am Kerkamp einschließlich einer nach Norden geführten Stichstraße ist von ihrem geplanten Ausbaustandard (Fahrbahnbreite, Nebenanlagen, Entwässerung) so angelegt, daß sie die Erschließung der nördlich vorhandenen und geplanten Bebauung aufnehmen kann. Für die weitere Erschließung der größeren, zusammenhängenden Bauflächen südlich der Straße Am Kerkamp ist sie nicht geeignet. Sie erhält im östlichen Teilabschnitt eine Wendeanlage, die auch Notüberlauffunktion übernehmen kann. Die Straße Am Kerkamp wird aber gegen ein Durchfahren zum südlich angrenzenden Gebiet mittels Sperrpfählen gesperrt. Außerdem sind aus Verkehrsberuhigungsgründen Fahrbahneinengungen in Form von Baumtoren vorgesehen.

Eine Umgestaltung zur Übernahme zusätzlicher Erschließungsaufgaben aus dem südlich angrenzenden Gebiet würde erhebliche Belastungen der Anlieger zur Folge haben, den Erschließungsaufwand im Plangebiet aber nicht wesentlich verringern. Auch vor diesem Hintergrund ist eine separate Erschließungsstraße für den südlichen Teil der geplanten Bebauung städtebaulich zu rechtfertigen.

Die Haupterschließungsstraße im südlichen Neubaugebiet – in Ost-West-Richtung verlaufend – ist wegen des sich zwangsläufig ergebenden, größeren Erschließungser-

fordernisses der verdichteten Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung zugeordnet und wird durch nach Norden geführte, untereinander verbundene Stichstraßen ergänzt, über die die Einfamilienhausbereiche erschlossen werden.

Die Stichstraßen erhalten durch Sperrpfähle gesicherte Anschlüsse an die Straße Am Kerkamp, die im Notfall Überlauffunktionen haben und der Rad- und Fußwegevernetzung der unterschiedlichen Baugebiete dienen.

Im Mittelteil des Baugebietes sind außerdem Wegeverbindungen von dem neuen Baugebiet zur Straße Am Hornbach vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung der vorhandenen und geplanten Baugebiete. Über sie kann u. a. auch gefahrlos der vorhandene Kindergarten und ein Nahversorgungsbereich erreicht werden.

Weiterhin ist eine Rad- und Fußwegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes in Verbindung mit dem vorhandenen Spielplatz mit Anschluß an die Straße Am Hornbach vorgesehen.

Die von Osten nach Westen geführte Haupterschließungsstraße erhält aus Verkehrsberuhigungsgründen eine verschwenkte Führung und im Bereich der Fußwegequerungen zusätzlich Fahrbahneinengungen in Form von Baumtoren.

Die Straße wird im Separationsprinzip (Fahrbahn und einseitiger Gehweg mit Hochbord) ausgebaut.

Die untergeordneten Straßen sollen dagegen in einer Ebene ausgebaut werden. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze in Senkrechtaufstellung und als Längsparker sind den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet und durch Baumstandorte ergänzt.

Die privaten Stellplätze oder Garagen werden den Häusern direkt angelagert oder als Sammelparkplätze den Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Vor diesem Hintergrund wird es erforderlich, die Anlage von Stellplätzen außerhalb der für diesen Zweck gesondert festgesetzten Flächen auszuschließen. Mit dieser Festsetzung soll das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Siedlung gesichert werden.

Im Einzelfall kann ausnahmsweise von den vorgeschlagenen Standorten abgewichen werden. Die Stellplätze im Bereich der Hausgruppen können auch mit Überdachungen (Carport) ausgeführt werden.

Außerdem besteht bei der Mehrfamilienhausbebauung auch die Möglichkeit, die erforderlichen Einstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragen sind, wenn sie nicht unter dem Gebäude liegen, mit mindestens 0,50 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

5.4 Baugestaltung

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen für das Plangebiet verfolgen als Grundzug der Planung das allgemeine städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit herzustellen.

Für Außenwand- und Dachflächen werden Materialien in rotem Farbton festgesetzt, die das Ortsbild Handorfs wesentlich geprägt haben und trotz gestalterischer Vielfalt im Detail zu dem gewünschten harmonischen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Die jeweils festgesetzte Dachneigung von 35° bei II-geschossiger Bebauung bzw. 45° bei I-geschossiger Bebauung nimmt die Dachflächen in ihrer Wirkung gegenüber den senkrechten Wandflächen zurück, gewährleistet aber gleichzeitig schon ausreichend große, ausbaufähige Dachräume und passt sich der vorhandenen Nachbarbebauung an.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen um zu verhindern, daß das Erscheinungsbild der Siedlung durch für das Münsterland und die Siedlung Dorbaum wesensfremde Stilelemente überlagert wird.

Für Dachaufbauten und –einschnitte werden beschränkende Bestimmungen vorgesehen um zu verhindern, daß durch übergroße Dacheinschnitte oder –aufbauten die Dominanz der Hauptdachflächen als wesentliches Architekturmerkmal verloren geht.

Soweit städtebaulich und stadtgestalterisch erforderlich, sind die Hauptfirstrichtungen der Gebäude festgelegt.

Von baugestalterischer Bedeutung ist außerdem die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe.

Für die Überdachung der Einstellplätze (Carports) sind Holzkonstruktionen mit Höhenbegrenzung festgesetzt, um in Verbindung mit der Vorgartenbegrünung eine einheitliche, weniger straßenbildprägende und dem jeweiligen Hauptbaukörper sich unterordnende Gestaltung zu erreichen.

Die gestalterischen Regelungen werden abgerundet durch eine Vorschrift zur Eingrünung von Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen, die eine Höhe von 1,00 m überschreiten.

Ergänzend wird die generelle Höhe der Einfriedigungen auf 1,50 m beschränkt, um zwischen dem privaten Bedürfnis nach Abschirmung und dem öffentlichen Bedürfnis nach „Erlebbarkeit“ von Straßenraum und Freiflächen zu vermitteln.

5.5 Grünflächen und Umweltschutz

Das Plangebiet ist im Bereich nördlich der Straße Am Kerkamp überwiegend durch mit Zier- und Naturgehölzen bepflanzte Gärten geprägt.

Südlich der Straße Am Kerkamp wird die Fläche zur Zeit noch ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gebietsprägender und erhaltenwerter Bewuchs ist hier nicht vorhanden.

Die im Plangebiet für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen nur in geringem Umfang im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Werse, aber in der Wasserschutzzone III a des Wasserschutzgebietes Hornheide/Haskenau. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Werse werden auf die Nutzungen des Bebauungsplanes hin abgestimmt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die innerhalb des Plangebietes liegenden Abgrenzungen und Flächen entsprechend der im Landschaftsplan vorgesehenen Anpassungsklausel geändert.

Der angestrebten ökologischen Qualität des Baugebietes dienen ferner die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in den privaten Vorgartenzonen sowie die Begrünungsvorschriften der privaten Stellplatzflächen und Pflanzgebotsflächen an den Randzonen des Baugebietes als harmonisierender Übergang zur freien Landschaft.

Der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III a wird dadurch Rechnung getragen, daß die Regenwässer der Dachflächen aller Gebäude nicht der Regenwasserkanalisation zugeleitet, sondern zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden müssen. Dabei sind aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen unterschiedliche Einleitungsmöglichkeiten vorstellbar, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden müssen. Entsprechende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Unter Einbeziehung aller aufgeführten Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

...

Ein bewertender Vergleich zwischen bestehendem Ist-Zustand (Stand: Dezember 1994) mit den gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung „Bewertungsgrundlage für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, MURL 1986“ ergibt einen Kompensationsflächenbedarf von ca. 1,55 ha.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete bauliche Nutzung sowie die damit verbundenen Bodenversiegelungsmaßnahmen stellen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit als Möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

Dieser Kompensationsflächenbedarf wird im Ostteil des Plangebietes aus ökologischen und landschaftspflegerischen Gründen gesichert und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erreicht. Diese Festsetzung sichert ferner ausreichende Gestaltungsspielräume für ökologische Optimierungen. Gleichzeitig kann diese Fläche einer landschaftsgerechten Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes dienen.

Bei der Bemessung der Flächengröße wurde die angestrebte ökologische Aufwertung der derzeitigen Ackerflächen berücksichtigt. Gestaltung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen werden von der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt.

Da vorgesehen ist, die Realisierung des geplanten Baugebietes im wesentlichen einem einzelnen privaten Vorhabenträger zu übertragen, sollen auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von diesem Träger durchgeführt werden. Die bestimmungsgemäße Maßnahmerealisierung soll durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine „Zuordnungsfestsetzung“ gemäß § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Läden, Einrichtungen und Praxen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind in der benachbarten Siedlung Dorbaum und im Ortskern Handorf in zumutbarer Wegeentfernung vorhanden.

Da der Bedarf an Kindergartenplätzen nicht in vollem Umfang durch den in der Siedlung Dorbaum vorhandenen Kindergarten abgedeckt werden kann, wird die Ausweisung einer zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“, zu denen auch Kindergärten zählen, erforderlich.

Zur Deckung des Bedarfes an öffentlichen Spielplätzen ist in zentraler Lage an der Nahtstelle zwischen vorhandener und geplanter Bebauung eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz – festgesetzt.

Am südöstlichen Rand der geplanten Bebauung ist außerdem ein Ballspielplatz vorhanden, der u. a. auch den Bedarf für die angrenzenden Wohngebiete abdeckt.

Das Baugebiet ist über eine Buslinie und Haltestelle an der Dorbaumstraße und der Lützowstraße mit dem Ortskern Handorf und der Innenstadt Münster verbunden. Die fußläufigen Entfernungen vom Baugebiet zu den vorhandenen Haltestellen bewegen sich im zumutbaren Rahmen. Beabsichtigt ist außerdem eine Linienführung durch die Straßen Am Hornbach.

Zur Schmutzwasserentsorgung ist ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich, für das ein Standort westlich der Dorbaumstraße aus tiefbautechnischen Gründen erforderlich wird. Das Schmutzwasserpumpwerk soll aufgrund von Bedenken und Anregungen neben der geplanten Trafostation errichtet werden.

...

Störungen und Belästigungen sind für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Regenwässer der neuen Straßenverkehrsflächen werden über ein gesondertes Leitungsnetz (Trennsystem) einem außerhalb des Plangebietes, in der Nähe des Hornbaches vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und mit der zulässigen Einleitungsmenge von dort dem Hornbach zugeleitet.

Die Entwässerung der Dachflächen der Gebäude erfolgt über mit dem Tiefbauamt der Stadt Münster abzustimmende Versickerungsvorkehrungen (Gräben, Mulden, Teiche o. ä.).

Die übrigen Versorgungsleitungen können technisch unproblematisch von der Dorbaumstraße aus in das neue Baugebiet geführt werden.

Ein Anschluß der Gebäude an das zentrale Fernwärmenetz der Stadtwerke ist nicht geplant, da der Stadtteil Handorf nicht in das Fernwärmeleitungsnetz einbezogen ist. Der Versorgungsträger plant eine Energieversorgung mit Gas.

5.7 Immissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Abstand zum nördlichen Plangebietsrand eine Putenmastanlage. Bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Anlage wurde der Abstand zur bestehenden Siedlung nördlich der Straße Am Kerkamp als ausreichend eingestuft. Geruchsbelästigungen sind auch aufgrund der Lage zur Hauptwindrichtung kaum zu erwarten.

Westlich des Plangebietes liegt in ca. 200 m Abstand eine landwirtschaftliche Hofstelle. Störungen und Belästigungen gehen von hier nicht aus, da eine Massentierhaltung nicht stattfindet.

Im Westen ist außerdem in einem Abstand von ca. 400 m zum westlichen Plangebietsrand die Gleisanlage der Bahnstrecke Münster – Osnabrück vorhanden. Zur Feststellung möglicher Störungen und Belästigungen ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden mit dem Ergebnis, daß für die geplante Bebauung am westlichen Plangebietsrand Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Die betroffenen Bereiche sind als Lärmpegelbereiche III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Der im Südosten an das Plangebiet anschließende, vorhandene Spielbereich „A“ grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan HAN 1 an. Der Spielplatz ist vor Jahren hier angelegt worden. Nachbarschaftsbeschwerden im Hinblick auf etwaige Lärmbelastungen hat es bisher nicht gegeben. Infolge der Planung kann erwartet werden, daß die künftige Nutzungsintensität des Spielbereiches steigen wird.

Der Bolzplatz ist integraler Bestandteil des vorhandenen Spielbereiches. Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen sind ortsüblich und sozialadäquat und insofern – auch im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung – hinnehmbar. Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sind nicht zu erwarten.

5.8 Altlasten

Im Plangebiet sind im Bereich der geplanten Bebauung keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist in einem Abstand von ca. 60 m vom Rand der geplanten Bebauung eine Altlastenverdachtsfläche festgestellt worden, für die aber nach der Erstbewertung weitere Untersuchungen nach Beurteilung durch die zuständigen Fachdienststellen nicht erforderlich sind.

6. Denkmalschutz

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Hinsichtlich einer möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern wurde in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. Flächenbilanz

	ha	%
Wohnbaufläche	8,51	72,0
öffentliche Verkehrsfläche	1,28	10,8
private Verkehrsfläche	0,14	1,2
öffentliche Grünfläche – Spielplatz	0,10	0,8
Fläche für Gemeinbedarf	0,22	1,9
Fläche für Versorgungseinrichtungen	0,02	0,2
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1,55	13,1
	11,82	100,0

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

8. Kostenschätzung

Die Realisierung der neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen, Grünanlagen und Ausgleichsflächen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungs- und Folgekostenvertrag) durch einen Vorhabenträger erfolgen.

9. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet sowie im Umfeld des Gebietes lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher und 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.

10. Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 414 erstreckt sich teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HAN 1: Handorf – Dorbaum. Zur Anlage von Rad- und Fußwegen zwischen dem geplanten neuen Baugebiet und der Straße Am Hornbach wird der Bebauungsplan HAN 1 durch den Bebauungsplan Nr. 414 überplant. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 414 soll dieser Bebauungsplan, soweit er von dem neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft treten. Die Festsetzungen für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes HAN 1 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 17.12.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 414: Handorf - Am Hornbach/Dorbaumstraße/Am Kerkamp/Lützowstraße

Münster, **21.01.1998**

M. Tüns (L.S.)

Marion Tüns
Oberbürgermeisterin