Anlage 2
zur Vorlage an
den Rat Nr. 857/2001

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 436: Albachten – nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort)

Gliederung:

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Räumliche und strukturelle Situation
5. Planungsziele
6. Inhalt des Bebauungsplans
   - 6.1 Grundzüge der Planung
   - 6.2 Bauliche Nutzung
   - 6.3 Erschließung
   - 6.4 Ver- und Entsorgung
   - 6.5 Grünflächen
   - 6.6 Wasserflächen
   - 6.7 Bauliche Gestaltung
   - 6.8 Auswirkungen auf die Umwelt
   - 6.8.1 Altlasten
   - 6.8.2 Immissionsschutz
   - 6.8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
   - 6.8.4 Ausgleichsmaßnahmen
7. Flächenbilanz
8. Kosten
9. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der Straße Oberort im Osten entlang dem vorhandenen Siedlungsrand nach Westen bis zur ehemaligen Hofanlage Dütsch bzw. dem Wohnhaus Freie Flur 21.

Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft östlich des Offerbaches entlang der vorhandenen Waldkante und westlich des Offerbaches in ca. 110 m Abstand vom vorhandenen Siedlungsrand.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 12
Flurstücke 21, 56, 75, 76
Teile der Flurstücke 19, 74, 83

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

2. Planungsanlass

Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnbauflächen zu Beginn der 90er Jahre hat der Rat der Stadt Münster am 16.12.1992 seine Absicht erklärt, für den Bereich Albachten-West eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch vorbereiten und durchführen zu wollen.

Der geplante städtebauliche Entwicklungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 42 ha. Er umfasst Flächen entlang dem nördlichen Ortsrand, südlich der Dülmener Straße, entlang dem Offerbach und südlich des Bereiches Am Haselhof bis zur Bahnlinie und dem Haltepunkt.

Die Plangebietsflächen sind Bestandteil des vom Rat der Stadt Münster 1993 aufgestellten und 1997 fortgeschriebenen ”Handlungsprogramm Wohnen” (HPW) zur Bereitstellung und langfristigen Sicherung von Bauland im Stadtgebiet.

1994 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf der Planungsgemeinschaft Prof. Korda, Saltzmann, Saltzmann-Stoll aus Münster als erster Preisträger hervorging. Dieser Entwurf liegt in einer den Empfehlungen des Preisgerichts entsprechenden Überarbeitung der Planung zugrunde.

Für das gesamte Plangebiet Albachten - West sollen drei Bebauungspläne - ”nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort)”, ”südlich der Dülmener Straße” und ”Haus Wiek” (westlich der Osthofstraße) - aufgestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde durch die seit dem 07.09.2001 wirksame 118. Änderung entsprechend den Planungszielen geändert.

Der Bebauungsplan ist im Zuge dieses Änderungsverfahrens als i. S. des § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem FNP entwickelt anzusehen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Die Plangebietsfläche wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Offerbaches und nördlich des Plangebietes erstrecken sich Ackerflächen mit Getreideanbau. Östlich des Offerba-

ches befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Oberort 33) mit Pensionspferdehaltung und Weideflächen.

Im Nordosten liegt ein Laubwald. Zwischen Offerbach und Ortsrand befindet sich ein ca. 3000 qm großes parkartiges Grundstück mit Laub- und Nadelgehölzen und einer Teichanlage.

Der Offerbach verläuft gesäumt von Laubgehölzen in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet. Im weiteren Verlauf wird er in einer Verrohrung bis südlich der Dülmener Straße geführt.

In Verlängerung des Waldrandes verläuft ein ebenfalls mit Gehölzen gesäumter Graben in Ost-Westrichtung.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landstraße Oberort (L 529), die Albachten mit den Stadtteilen Roxel und Nienberge und mit der BAB A1 (Münster - Nord) verbindet. Jenseits der Straße Oberort befindet sich eine Reitanlage mit Reithalle, -platz, Stallungen und Weideflächen.

Auf der Südseite grenzen Wohngebiete mit unterschiedlicher Wohnbebauung an. Am Blomenkamp und an der Albachtener Straße sowie im Bereich Zur Wiese und Freie Flur bestehen dreigeschossige Geschoßwohnbauten und verdichtete Einfamilienhausbauten (Kettenhäuser und zweigeschossige Reihenhäuser). Ansonsten wird der heutige Ortsrand von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

Entlang der Alvingheide grenzen einzelne Wohn- und ehemalige Hofgebäude umgeben von Wiesen- und Weideflächen an.

5. Planungsziele

In Übereinstimmung mit den Ratsbeschlüssen zum ”Handlungsprogramm Wohnen” und unter Berücksichtigung des vom Haupt- und Finanzausschuss am 08.12.1999 gefassten Beschlusses zum Wohnungsmix in den neuen Baugebieten in Albachten soll der Bebauungsplan kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauland für ca. 135 Einfamilienhäuser schaffen.

Durch ein Angebot differenzierter Wohnformen sollen vielfältige Wohnquartiere entstehen. Flächensparende und familiengerechte Bauweisen sollen durch die Ausweisung geeigneter Grundstückszuschnitte gefördert werden.

Die städtebauliche Struktur soll in angemessener Weise an den baulichen Bestand anknüpfen und einen klaren Ortsrand ausbilden.

Der Offerbach soll naturnah ausgebaut werden können.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

– die Festsetzung von WA und WR-Gebieten für eine ausschließliche Bebauung mit Einfamilienhäusern,
– die Zuordnung von 2-geschossigen Hausgruppen und 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern zu Wohngruppen,
– die Erschließung über Stichstraßen von der Albachtener Straße bzw. von der Straße Oberort,
– die gruppenweise unterschiedlichen Materialfestsetzungen,
– die zentrale Grün- und Wasserfläche,
– die Ausbildung eines neuen Ortsrandes.

6.2 Bauliche Nutzung

Anknüpfend an die vorhandenen Wohngebiete dient das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen. Aufgrund der gegebenen Immissionsvorbelastung werden die zur Straße Oberort orientierten Baugebietsflächen als allgemeine Wohngebiete und die anderen Flächen als reine Wohngebiete festgesetzt. Unvereinbar mit dieser Zielsetzung sind Läden und die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) wegen des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens. Sie werden daher ausgeschlossen. Insgesamt umfasst die Planung Flächen für ca. 71 Reihenhäuser, 32 Doppelhaushälften und 32 Einzelhäuser.

In Verlängerung der vorhandenen Stichstraßen Zur Wiese, Zum Fischteich und Zum Offerbach entstehen jeweils kleinere Quartiere aus traufständigen Doppelhäusern und südorientierten Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern. Zum Ortsrand wird die Bebauung überwiegend traufständig orientiert. Von der Straße Oberort erschließt eine Stichstraße den gesamten östlichen Plangebietsbereich.

Entsprechend der Ortsrandlage wird die Bebauung als offene Bauweise in lockerer Form vorgesehen. Dazu gehört der Wechsel von 1-geschossigen mit 2-geschossigen Häusern. Die differenzierte Festsetzung von GRZ / GFZ ermöglicht sowohl flächensparende Bauweisen als auch familiengerechte Bauformen. Um die Zielsetzung eines verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließung zu unterstützen, wurde zudem die Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf max. zwei begrenzt.

Der Anregung im Bereich westlich der Straße Oberort die Verkehrsflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die textlichen Festsetzungen zu ändern wurde nicht gefolgt. Der Änderungsvorschlag verstößt gegen das städtebauliche Ziel eine Einheitlichkeit der Bebauung zu erreichen,

6.3 Erschließung

Das Plangebiet soll flächensparend und verkehrsberuhigt erschlossen werden. Hierzu werden die vorhandenen Stichstraßen verlängert. Das Separationsprinzip soll im weiteren Verlauf zugunsten einer Mischverkehrsfläche mit 5,50 m Breite aufgegeben werden.

Östlich des Offerbaches erfolgt die Erschließung durch eine Stichstraße von der Straße Oberort mit einer Wendeanlage an der privaten Grünfläche. Da es sich bei der Straße Oberort um eine Landstraße handelt, wird nur ein Wohngebietsanschluss hinter dem heutigen Ortsrand, aber innerhalb der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Ansonsten wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Aufgrund der Länge der Stichstraße soll der Ausbau mit einem einseitigen Fußweg erfolgen. Die Verkehrsfläche ist hierfür in einer Breite von 6,25 m vorgesehen. Darüber hinaus werden alle Baufelder durch private Zuwegungen erschlossen.

Zusätzliche separate Rad- und Fußwege verbinden die Plangebietsbereiche untereinander und mit dem örtlichen Wegenetz.

Der Anregung eine zusätzliche Erschließung über die Straßen Freie Flur und Alvingheide vorzusehen wurde nicht gefolgt. Die Mehrheit der neuen Bewohner des neuen Baugebiets wird nach Münster und zurück fahren und daher die Albachtener Straße, die Straße Oberort und die Weseler Straße und umgekehrt nutzen. Eine zusätzliche Erschließung über die Straßen Alvingheide / Freie Flur würde zu Umwegfahrten führen und von den Bewohnern nicht akzeptiert. Außerdem würde die Erschließung über die Freie Flur erheblichen, ungerechtfertigten baulichen Erschließungsaufwand bedeuten.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplatzflächen werden ebenerdig vorgesehen und ergänzt um öffentliche Stellplätze im Straßenraum. Für Hausgruppen werden Sammelstellplätze ausgewiesen. Zur Minimierung der Versiegelung sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Flächen und entsprechend festgesetzter Stellplatzflächen zulässig.

...

ÖPNV

Albachten wird durch die Buslinie 15 im 20-Minuten-Takt mit der Innenstadt verbunden. Zur Zeit fährt nur ein Bus pro Stunde entlang der Dülmener Straße bis zur Feuerwehr. Die anderen Busse bedienen ausschließlich die Einzugsgebiete beiderseits der Osthofstraße.

Die Verkehrsbetriebe planen im Zuge der Realisierung der Planungen für den Bereich West eine geänderte Linienführung. Künftig sollen alle Busse über die Dülmener Straße, das neue Baugebiet südlich der Dülmener Straße und über den Wierling zur Osthofstraße bis zum Schienenhaltepunkt fahren.

Damit wäre die Ortsmitte im 20-Minuten-Takt eingebunden. Aus dem Plangebiet bis zur Dülmener Straße sind es ca. 350 m.

6.4 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Schmutz- und Regenwasser sollen im Trennsystem entsorgt werden. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Wegen der erhöhten Regenwasserabflüsse - hervorgerufen durch die zusätzliche Versiegelung - werden beiderseits des Offerbaches Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen. Geplant ist die Anlage eines Trockenbeckens als flache Mulde. Seine Gestaltung wird in den geplanten naturnahen Ausbau des Offerbaches einbezogen.

In die privaten Stichstraßen sollen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Für die Schachtbauwerke ist daher eine Breite der GFL-AE - Flächen von ca. 4,0 m erforderlich.

Energieversorgung

Die Energieversorgung soll anknüpfend an den Bestand mit Erdgas sichergestellt werden.

Im Plangebiet werden Standorte für die notwendigen 10-kV-Transformatorenstationen berücksichtigt. Die Gefahr von Elektrosmog wird von den Stadtwerken nicht gesehen.

Güter des täglichen Bedarfs

Im Ortszentrum an der Dülmener Straße befindet sich ein intaktes Versorgungszentrum. Einzelhandelsangebote für den täglichen Bedarf (Discounter und SB-Markt) sowie Dienstleistungen (Post, Reinigung, Ärzte , Gastronomie etc.) sind vorhanden.

Der durch die Realisierung der Wohngebiete in Albachten-West steigenden Nachfrage wird durch zusätzliche Flächenangebote zur Erweiterung des Ortszentrums in den Bebauungsplänen Nr. 427: Albachten - Ortsmitte und Nr. 436: Albachten – südlich der Dülmener Straße entsprochen. Dort werden ca. 1.800 qm ebenerdige Fläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entstehen.

Öffentliche Versorgungseinrichtungen - ein Kindergarten und ein Spielbereich - liegen direkt am Plangebiet.

6.5 Grünflächen

Um eine durchgehende Fußwegeverbindung von der Albachtener Straße zum nördlichen Ortsrand zu ermöglichen, wird entlang dem Offerbach eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der Weg soll weiter am Rand des geplanten Regenrückhaltebeckens nach Norden zum Ortsrand geführt werden.

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes sicher zu stellen wird die private Grünfläche zusätzlich mit einem Pflanzgebot versehen. Danach sind heimische Sträucher und Gehölze auf einem ca. 5,0 m breiten Streifen zu pflanzen.

Der Anregung das Grundstück Gemarkung Albachten, Flur 12, Flurstück 56 als Bauland festzusetzen wurde nicht gefolgt.

Das ca. 3.000 qm große parkartige Grundstück mit Laub- und Nadelgehölzen und einer Teichanlage liegt zwischen dem Offerbach und dem neuen Ortsrand Albachten, südlich grenzt das Grundstück des Kindergartens an. Im Bebauungsplan ist dieses Grundstück als private Grünfläche festgesetzt. Bereits die meisten Wettbewerbsteilnehmer des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Albachten-West haben diese Grünfläche wegen ihrer grünordnerischen Qualitäten von einer Bebauung freigehalten.

Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um ein Biotop, das Bestandteil einer durchgehenden Grünverbindung, dem „Grünzug Offerbach“ von der Bahnstrecke im Süden bis zum neuen Ortsrand im Norden werden soll. Dieses schützenswerte Landschaftselement mit seinem ökologisch wertvollen Bestand soll daher nicht bebaut werden, sondern im Interesse der Allgemeinheit als kleine, grüne Lunge für die Bewohner Albachtens erhalten werden.

Bei der Abwägung aller Belange sind hier die öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen vorrangig zu sehen.

Besonders in der Ortsrandlage einer dörflichen Bebauungsstruktur würde eine weitere Bebauungsdichte städtebaulich unpassend wirken und den Verlust wertvoller Freiraumqualitäten bedeuten.

6.6 Wasserflächen

Der Offerbach wird als Fließgewässer mit einem verschwenkten Gerinneverlauf beibehalten werden. Westlich und östlich des Bachverlaufs werden die Regenrückhaltebecken für die beiden Wohngebietsbereiche angeordnet. Die Details der Ausgestaltung werden im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens gemäß Wasserhaushaltsgesetz festgelegt.

6.7 Bauliche Gestaltung

Die vorhandene Wohnbebauung entlang dem Ortsrand ist gestalterisch nicht einheitlich geprägt. Sowohl rote, beige wie auch weiße Außenwandflächen sind vorzufinden. Der Planentwurf bietet vielfältige gestalterische Wahlmöglichkeiten.

Um abschnittsweise einheitliche Gestaltungsmerkmale zu schaffen, müssen Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils gestalterisch und in den prägenden Architekturelementen einheitlich ausgeführt werden.

Einzel- und Doppelhäuser werden mit steilen Dächern, Reihenhäuser dagegen mit flachgeneigten Dachflächen vorgesehen. Bei letzteren sind Dachaufbauten ausgeschlossen, da sie maßstäblich nicht mit flachgeneigten Dächern harmonieren.

6.8 Auswirkungen auf die Umwelt

6.8.1 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.8.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen von der Straße Oberort ausgesetzt. Die Landstraße stellt die Verbindung nach Roxel und Nienberge sowie zur BAB A 1 her.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 machen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen wurde nach Maßgabe der Ergebnisse des Schallgutachtens dem Schutzbedürfnis Rechnung getragen.

6.8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen westlich des Offerbaches und durch extensive Weideflächen bis zur Straße Oberort.

Die Planung minimiert Eingriffe in Natur und Landschaft durch:

– den Erhalt der privaten Parkanlage mit Teich und Gehölzbestand,

– den Erhalt des Grabens samt Gehölzen entlang der Waldgrenze und seine Einbindung in einen Grünstreifen,
– die Anlage eines 5,0 m breiten Grünstreifens zur Eingrünung des Plangebietes zur Landschaft,
– die zentrale Anordnung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung und deren naturnahe Gestaltung,
– die Renaturierung des Offerbaches.

Eingriffe werden durch die Versiegelung im Plangebiet - hervorgerufen durch die Bebauung und die Verkehrsflächen - entstehen.

Im Hinblick auf die stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnbauland (gemäß HPW) für differenzierte Wohnungsangebote ist der Eingriff erforderlich.

6.8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 1,04 ha erforderlich.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden nicht im Geltungsbereich, aber an zentraler Stelle im Bereich Albachten - West vorgesehen. Die geplanten Ausgleichsflächen erstrecken sich südlich des Wierling zwischen Offerbach und vorhandenem Ortsrand. Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 437 „Albachten - südlich der Dülmener Straße” gewährleistet.

Das Baugebiet soll durch einen Dritten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erschlossen werden. Daher wird keine Zuordnungsfestsetzung erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung sichergestellt.

7. Flächenbilanz

Baugebietsflächen WA / WR	4,93 ha	75 %
Verkehrsflächen	0,56 ha	9 %
Grünflächen	0,47 ha	7 %
Wasserflächen	0,57 ha	9 %
	6,53 ha	100 %

8. Kosten

Zwischen der Stadt Münster und den Investoren wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen ist im Rahmen dieses Vertrages geregelt.

9. Durchführungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll kurzfristig verwirklicht werden. Die Erschließung ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **14.11.2001** als Satzung beschlossen Bebauungsplan Nr. 436: Albachten – nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort)

Münster, **03.12.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister