

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 437: Albachten - südlich der Dülmener Straße

Gliederung:

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Aufhebung von Bebauungsplänen
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplans
 - 7.1 Grundzüge der Planung
 - 7.2 Bauliche Nutzung
 - 7.3 Gemeinbedarf
 - 7.4 Erschließung
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Grünflächen
 - 7.7 Wasserflächen
 - 7.8 Bauliche Gestaltung
 - 7.9 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.9.1 Altlasten
 - 7.9.2 Immissionsschutz
 - 7.9.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 7.9.4 Ausgleichsmaßnahmen
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird im Norden von der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Dülmener Straße sowie von der Dülmener Straße begrenzt.

Im Westen und Süden folgt die Grenze dem Wierling und entlang dem Offerbach bis einschließlich dem vorhandenen Hochwasserrückhaltebecken an der südwestlichen Ortsrandecke.

Die östliche Begrenzung verläuft entlang dem heutigen westlichen Siedlungsrand (An der Beeke / In der Weede) und entlang der Grenze des Friedhofs nördlich des Wierling.

Innerhalb dieses Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 1

Teile des Flurstücks 80

Flur 10

Teil des Flurstücks 1560

Flur 21

Flurstücke 627, 628, 1026 – 1032

Teile der Flurstücke 2, 277, 744, 1019

Flur 22

Flurstücke 18, 20, 21, 23, 31

Teile der Flurstücke 22, 26, 35

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 BauGB 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 Preisgerichtes entsprechenden Überarbeitung der Planung zugrunde.

Für das gesamte Plangebiet Albachten - West sollen drei Bebauungspläne – Nr. 436: nördlicher Ortsrand (westlich der Straße Oberort), Nr. 437 südlich der Dülmener Straße und Nr. 438: Haus Wiek (westlich der Osthofstraße) - aufgestellt werden.

Die Stadt Münster verfolgt zudem das Ziel, die Stadtteilzentren zu stärken. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sollen in den zentralen Lagen zusätzliche Flächenpotentiale für Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Plangebietsflächen Flächen für die Landwirtschaft südlich der Dülmener Straße und entlang dem Siedlungsrand (An der Beeke) dar. Lediglich südlich des Wierling wird eine Waldfläche dargestellt.

Die vom Rat abschließend beschlossene 113. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die Plangebietsflächen Wohnbauflächen zwischen der Dülmener Straße und Wierling / In der Weede dar. Die restlichen Flächen entlang dem Offerbach werden als Grünflächen (Parkanlage), als Flächen für die Regenrückhaltung und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. 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 Plangebietsflächen werden mit Ausnahme der Wiesenflächen südlich des Wierling als Ackerflächen genutzt. Der Offerbach verläuft als offener begradigter Bachlauf in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet. Er bildet im oberen Abschnitt die östliche, im unteren Abschnitt die westliche Grenze des Plangebietes.

Im Norden grenzen die 3-geschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung mit Flachdächern und die 1-geschossigen Wohnbauten mit Steildächern an der Dülmener Straße an. Sie gehören zum Ortszentrum, das sich beidseits der Dülmener Straße erstreckt und private Versorgungs- und Dienstleistungsangebote umfasst.

Baulich gestalterisch stellt sich die Ortsmitte sehr heterogen dar. Großflächige 1-geschossige Versorgungseinrichtungen mit großen versiegelten Stellplatzflächen wechseln mit lockerer Wohnbebauung (1-geschossig mit steilem Dach) und verdichteter Wohn- und Geschäftsnutzung (3-4-geschossig mit Flachdach) ab.

In diesem Bereich befinden sich auch ein Mühlenbetrieb und ein Viehtransportunternehmen.

Das Plangebiet grenzt im weiteren Verlauf direkt an die Dülmener Straße an. Die Dülmener Straße ist eine Bundesstraße und stellt die Verbindung ins westliche Münsterland sowie zur BAB A 43 (Münster - Wuppertal) her.

Für den Bereich Ortsmitte wird z. Z. ein Bebauungsplan aufgestellt, der Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Die Ackerflächen erstrecken sich auch auf der Westseite des Wierling. Hier ist langfristig die Erweiterung des Friedhofs geplant.

Im Westen und Südwesten befindet sich der ehemalige Gräftenhof Schulze -Blasum mit Garten-, Weide- und angrenzenden Waldflächen. Von der Hofstelle werden Ackerflächen bewirtschaftet. Ein Großteil der Flächen ist verpachtet. Es findet keine Mastviehhaltung statt.

In südwestlicher Richtung in ca. 420 m Entfernung besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung.

Im Osten grenzen die Friedhofsflächen und die Wohngebiete An der Beeke und In der Weede an, die von 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt werden.

5. Planungsziele

In Übereinstimmung mit den Ratsbeschlüssen zum "Handlungsprogramm Wohnen" soll der Bebauungsplan kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauland für ca. 225 Wohneinheiten im Geschossbau und als Einfamilienhäuser schaffen.

Abweichend von anderen größeren Wohngebieten, die zurzeit in Planung bzw. in Realisierung sind, beträgt der Geschossbauanteil für Albachten-West nur 15 % (zu 85 % Einfamilienhausan-

teil). Damit wird der Lage Albachtens am Stadtrand und der Konkurrenzsituation gerade auch zu den Umlandgemeinden Rechnung getragen.

Auf der Basis dieser Vorgaben zum Wohnungsmix haben sich zwei Entwicklungsträger bereit erklärt, das gesamte Plangebiet als eigenwirtschaftliche Entwicklungsträger zu entwickeln. Das bedeutet, dass der Wohnungsmix für kurz- bis mittelfristig vermarktbare eingeschätzt wird.

Mit dem Wohnungsmix wird das zentrale Ziel der Stadtentwicklung verfolgt, in den Erweiterungsgebieten jeweils verschiedene Wohnformen bereit zu stellen. Die angeregte weitergehende Reduzierung des Geschossbauanteils ist daher nicht zu befürworten.

Dabei soll das Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs umgesetzt werden.

Das Ortszentrum soll in das Plangebiet hinein erweitert werden, um zusätzliche Flächen für Versorgungs- und Dienstleistungsanbieter schaffen. Zur Stärkung der Ortsmitte sollen ferner verdichtete Wohnbauformen entstehen.

Der künftige Marktplatz soll sich von der Dülmener Straße bis zur Plangebietsstraße durchgehend erstrecken. Für den Platzbereich sowie für Stellplätze werden im Bebauungsplan Nr. 427: „Albachten – Ortsmitte“ öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Verkehrsflächenausweisung fortgesetzt. Entsprechend der Planung entsteht damit ein langgestreckter, bogenförmiger Platzraum. Baulich eingefasst wird er durch die 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser zu beiden Seiten.

Ausgangspunkt der Planung war der Vorschlag des Wettbewerbspreisträgers, fehlende Erweiterungsflächen für das Zentrum von Albachten über einen großzügigen Durchstich von der Dülmener Straße zum Plangebiet zu erschließen. Daraus ergab sich die gestreckte Form des Platzraumes. Die Platzfläche weist eine Breite von mindestens 15,0 m auf. Für einen Wochenmarkt wäre es demnach möglich, die Marktstände einseitig entlang des Platzraumes aufzustellen.

Aufgrund der klaren baulichen Fassung des Platzraumes, die an wesentlichen Stellen über Baulinien abgesichert ist, und der großzügigen Breite, wird kein Bedarf für eine Umplanung gesehen.

Durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen sollen vielfältige und attraktive Wohnquartiere entstehen. Flächensparende und familiengerechte Bauweisen sollen durch die Ausweisung geeigneter Grundstücksgrößen gefördert werden.

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

Eine besondere Belastung der Bewohner an der Dülmener Straße wird in der Planung nicht gesehen. Nach Art des Wohnungsangebotes, der Baukörperzuschnitte und der Geschossigkeit werden Maßstäbe der prägenden vorhandenen Bebauung aufgegriffen. Für den Geschossbau ist generell nur ein Teil im geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Der Kindergartenstandort soll an zentraler Stelle und gut erreichbar angeordnet werden.

Der von Südwesten keilartig ins Ortszentrum hineinragende Freiraum soll in seiner Funktion beibehalten werden und durch eine breite Grünanlage entlang dem Offerbach aufgewertet werden.

Die Flächen für einen naturnahen Ausbau des Offerbachs sollen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet soll in die Buslinienführung eingebunden werden.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

- die Festsetzung von Wohngebieten für Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau in der Nähe des Ortszentrums sowie die Festsetzung aufgelockerter Einfamilienhausgebiete zum Ortsrand,
- die Festsetzung von Mischgebietsflächen für Versorgungseinrichtungen,
- die öffentlichen Platzflächen in Verlängerung des geplanten Durchstichs von der Dülmener Straße,
- die Bereitstellung von öffentlichen Infrastrukturflächen an zentraler Stelle ,
- die Ausbildung eines landschaftsräumlich verträglichen Siedlungsrandes durch die Bündelung von Wasser-, Ausgleichs- und Grünflächen,
- die verkehrsberuhigte Erschließung und die Vermeidung von Durchgangsverkehr.

6.2 Bauliche Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen und zu Stärkung des Ortszentrums weist der Bebauungsplan Wohngebiets- und Mischgebietsflächen aus.

Entsprechend dem Vorschlag der Preisträger des städtebaulichen Ideenwettbewerbes soll von der Dülmener Straße ein breiter Durchstich nach Süden in das neue Wohngebiet erfolgen, um das Ortszentrum zu erweitern. An dieser öffentlichen Platzfläche - die bereits im Bebauungsplan „Albachten-Ortsmitte“ berücksichtigt wurde - sollen die Flächen für zusätzliche Versorgungsangebote angeordnet werden. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan hier Mischgebietsflächen vor.

Um die Einbindung in das Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Eine Tankstelle befindet sich bereits im Ortszentrum.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern werden die Höchstwerte der baulichen Nutzung und eine bis zu 3-geschossige Bebauung zugrunde gelegt.

Durch Baulinien und Baugrenzen werden in den Erdgeschosszonen großzügige überbaubare Flächen bereitgestellt, die ca. 1.000 qm Bruttofläche ermöglichen. Damit werden ausreichende Größenordnungen für versorgungsrelevante Vertriebsformen im Discounter- oder SB- Marktbereich möglich. Das Gutachten zur "Wohnungsnahen Grundversorgung" (Hatzfeld/Junker 1995) hat auf einen entsprechenden zusätzlichen Bedarf an Einzelhandelsflächen im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungen im Entwicklungsbereich Albachten-West hingewiesen.

Der HFA hat am 08.12.1999 beschlossen, dass für den Planbereich Albachten-West insgesamt ein Wohnungsmix von 85 % EFA und 15 % MEFA für die weitere Planung zugrunde zu legen ist. Der Anteil freistehender Einfamilienhäuser soll 1/ 3 des EFA-Anteils ausmachen.

Im Bebauungsplan Nr. 437 führt dies im wesentlichen dazu, dass in dem Bereich südlich der Hapterschließungsstraße nur noch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen werden. Der Geschossbau wird entlang der Nordseite der Erschließungsstraße in reduziertem Umfang berücksichtigt. Mit den ca. 100 WE im Geschossbau wird hier das gesamte Potenzial im MEFA-Bereich von 15 % nachgewiesen. In den anderen Plangebieten (436: Nördlicher Ortsrand und 438: Haus Wiek) wird ausschließlich Einfamilienhausbebauung in verschiedenen Formen ermöglicht.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten in Albachten-West wird ca. 660 umfassen. Davon entfallen ca. 225 WE (ca. 100 MEFA, 61 RH, 26 DHH, 38 E) auf das Plangebiet südlich der Dülmener Straße.

An der Dülmener Straße und beidseits der Erschließungsstraße werden die zentral gelegenen Bauflächen für verdichtete Wohnungsbauformen vorgesehen. In Nachbarschaft zur 1-4-geschossigen vorhandenen Bebauung werden 3-geschossige Geschosswohnbauten und 2-geschossige Reihenhaushausgruppen -jeweils mit Staffelgeschoss- entstehen können. Die offene Bauweise soll eine städtebaulich verträgliche Dichte unterstützen. Dem dient auch die Auftei-

lung der Baufelder für den Geschossbau. Sie soll attraktive Geschossbaulösungen unterstützen und Bauriegel vermeiden.

Die Reihenhausbauung soll zur Ermöglichung höherer Dichten die Wohnqualitäten eines Einfamilienhauses mit der Kombination einer Einliegerwohnung ermöglichen. Daher wurden hier auch die Höchstmaße der baulichen Nutzung für WA-Gebiete zugrunde gelegt.

Läden sowie die ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um die Stärkung des Ortszentrums auf die gemischt nutzbaren Baugebiete zu konzentrieren und die Wohngebiete von ortsfremdem Verkehr weitgehend freizuhalten.

Im Pflegebedarfsplan 2000 der Stadt Münster wird für Albachten ein Bedarf für eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung ausgewiesen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Ortszentrum zu stärken und Versorgungseinrichtungen auf kurzem Weg erreichbar zu machen, bietet sich für eine derartige Einrichtung ein Standort im Plangebiet an. In Abstimmungsgesprächen mit mehreren potenziellen Investoren und Betreibern konnte eine bedarfsgerechte und fachlich angemessene Lösung gefunden werden. Auf der Grundlage der Konzeption der Haus Heidhorn GmbH wurden die Festsetzungen für den Bereich zwischen Marktplatz, Spielplatz und Offerbach so geändert werden, dass eine Pflegeeinrichtung mit 46 Plätzen und ca. 20 Altenwohnungen mit Erweiterungsoption umgesetzt werden kann. Die Planung sieht vor, die öffentlichen wirksamen Teile der Einrichtung (z. B. Café) zum geplanten Platzbereich zu orientieren, um die Öffnung zum Stadtteil zu erleichtern. Um die Anregungen zum Baukörper südlich des Grundstücks Dülmener Straße 27 a und c zum Teil aufnehmen zu können und zugleich die Flächenanforderungen der geplanten Altenwohneinrichtung zu sichern, wurde die überbaubare Fläche so aufgeteilt werden, dass statt einem langgestreckten Baukörper zwei kompaktere Baukörper entstehen. Aus funktionalen Gründen müssen die beiden Baukörper durch einen 1-geschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden werden können.

Zum Ortsrand hin werden aufgelockerte Einfamilienhausgebiete mit niedrigerer Nutzungsdichte und Geschoszahl angeordnet.

Die Arrondierung der Wohnbebauung an der Straße In der Weede nimmt nach Art und Maß der Bebauung den Maßstab der Nachbarbebauung auf.

Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Südseite der Dülmener Straße eine Reihenhausbauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Damit würde das Neubaugebiet als einheitlicher Bauabschnitt in Erscheinung treten.

Die vorhandene Zäsur durch die Dülmener Straße erfordert aus städtebaulicher Sicht keine Gleichbehandlung der Bebauung auf beiden Straßenseiten. Eine 2-geschossige Bebauung stellt gegenüber einer 1-geschossigen normalerweise auch keine gestalterisch kritische Beeinträchtigung dar. In Albachten gibt es an vielen Stellen Beispiele für das Nebeneinander dieser beiden Bebauungsformen.

Unter Berücksichtigung des Staffelgeschosses wirkt die Bebauung allerdings wie eine 3-geschossige Bebauung. Um die Anregung zum Teil aufzunehmen, sollte statt eines Staffelgeschosses ein Satteldach festgesetzt werden. Damit wäre auch gewährleistet, dass ausreichend Wohnraum für familiengerechte Wohnhäuser entsteht.

Mögliche Schallreflexionen wurden vom Schallgutachter mituntersucht. Aufgrund der deutlich von der Dülmener Straße abgesetzten Bebauung und der vorgelagerten Carports – die mit schallabsorbierenden Materialien auszuführen sind – ist keine erhöhte Schallreflexion zu erwarten.

6.3 Gemeinbedarf und Kinderspielplätze

Für den gesamten Bereich Albachten-West mit seinen insgesamt ca. 750 neuen Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Kindergarten erforderlich. Er wird mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.900 qm am Wierling berücksichtigt. Damit verfügt Albachten neben den vorhandenen Einrichtungen nördlich der Albachtener Straße und an der Steinkuhle über einen zusätzlichen Standort in zentraler Stadtteillage und damit in guter Erreichbarkeit.

Gegenüber dem Kindergartenstandort auf der Nordseite des Wierling ist ein Kinderspielbereich B / C mit einer Größe von ca. 1.100 qm berücksichtigt. Aufgrund seiner zentralen Lage ist er aus dem Plangebiet und dem Siedlungsbestand gut erreichbar.

6.4 Erschließung

Das Plangebiet südlich der Dülmener Straße wird über eine Stichstraße vom Kreuzungsbereich Dülmener Straße / Alvingheide aus erschlossen. Dieser Kreuzungsbereich sollte als Kreisverkehr angelegt werden. Aufgrund der örtlichen Situation wurde für die Planung des Kreisverkehrs ein Durchmesser von maximal 28 m zugrundegelegt. Hierfür wurden bereits Teilflächen der nördlich angrenzenden bebauten Grundstücke in Anspruch genommen.

Vom Straßenbaulastträger (Westfälisches Straßenbauamt) wurde während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregt, den Durchmesser des Kreisverkehrs auf 35 m zu vergrößern oder der Planung des Knotenpunktes eine lichtzeichenanlagengeregelte Kreuzung zuzugrundelegen. Die Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke lehnen es ab, die für die Anlage des Kreisverkehrs benötigten Flächen zu veräußern.

Der Verwaltungsvorschlag, der weiteren Planung eine lichtzeichenanlagengeregelte Kreuzung zuzugrundelegen, wurde bei der parlamentarischen Beratung wieder verworfen.

Es ist nunmehr vorgesehen, den Kreisverkehr nach Süden zu verschieben und den Durchmesser des Kreisverkehrs auf 30 m zu erweitern. Durch die Verschiebung des Kreisverkehrs nach Süden ist eine Inanspruchnahme der nördlich angrenzenden bebauten Grundstücke nicht mehr erforderlich. Gem. Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen soll der Durchmesser für einen innerörtlichen Kreisverkehr 26 m bis 35 m betragen. Aufgrund der erwarteten Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehrsanteil wird daher ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 30 m der Planung zugrunde gelegt.

Über die Erschließungsstraße wird die geplante neue Buslinienführung führen. Der Westen Albachtens und das Ortszentrum sollen künftig durch eine Linienführung über die Dülmener Straße - das neue Wohngebiet - und den Wierling zur Osthofstraße eingebunden werden. Die 15,0m breite Verkehrsfläche umfaßt eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitige Längsparkstreifen von 2,0 m und Fußwege von 2,25 m Breite.

Im Übergang zum Wierling soll nur eine einspurige Durchfahrt für Busse vorgesehen werden. Der Wierling muss bis zum Abzweig ins Plangebiet mit ausreichender Breite für den Busbegegnungsverkehr und seitlichem Fußweg ausgebaut werden. Durchgangsverkehr wird durch entsprechenden Ausbau und Beschilderung verhindert.

Die angrenzenden Wohnquartiere werden durch Stiche und Schleifen an die Sammelstraße angebunden, die als Mischverkehrsflächen (5,50 m) für einen verkehrsberuhigten Ausbau ausreichend bemessen sind.

Von der Dülmener Straße aus verläuft eine Rad- und Fußwegeverbindung in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet. Die mittlere Straße soll für den Ausbau eines separaten Fußweges mit einer Gesamtbreite von 6,25 m ausgebaut werden.

Aufgrund einer Anregung wurde eine Wegeverbindung zwischen dem Marktplatz und dem Rad- und Fußweg am Offerbach neu ausgewiesen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die zentrale Idee der Preisträger im städtebaulichen Ideenwettbewerb zum Ausbau des Ortszentrums war es, dessen Erweiterung durch eine öffentliche Platzfläche von der Dülmener Straße aus in das Plangebiet hinein vorzunehmen. Dieser Platz wird im Bebauungsplanentwurf mit einem nach Südwesten verschwenkten Verlauf fortgeführt. An den Platzseiten sollen Gebäude für gemischte Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Altenwohnen) entstehen.

Um die Attraktivität der Ortsmittenerweiterung zu fördern, soll dieser Bereich nur dem Fußgänger vorbehalten bleiben. Stellplätze werden am Platzrand berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplatzflächen werden fast ausschließlich ebenerdig vorgesehen. Für den möglichen Einzelhandelsstandort werden auch Tiefgaragen als Ergänzung zugelassen.

Zur Minimierung der Versiegelung werden Garagen und Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Flächen und entsprechender Stellplatzflächen zugelassen.

ÖPNV

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

Die Verkehrsbetriebe planen jedoch im Zuge der Realisierung der Planungen für den Bereich Albachten-West eine neue 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 das Plangebiet im 20-Minutentakt an die Innenstadt angebunden.

Außerdem besteht die Möglichkeit, die Innenstadt mit der Bahn zu erreichen. Der Schienenhaltepunkt liegt in ca. 1.200 m Entfernung vom Wierling.

6.5 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 auf der Nordseite des Wierling Flächen für ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Es wird an den Offerbach angeschlossen. Der Ausbau soll in naturnaher Weise mit gehölzbeplanten Böschungszonen erfolgen.

In den privaten Stichstraßen sollen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Die Schachtbauwerke erfordern eine Breite der GFL-AE -Fläche von 4,0m.

Energieversorgung

Das Plangebiet soll anknüpfend an den Bestand mit Erdgas versorgt werden. Für eine eigenständige dezentrale Energieversorgung sind die zu erwartenden Anschlusswerte zu niedrig.

Im Plangebiet werden Standorte für die notwendigen 10-kV-Transformatorstationen berücksichtigt.

Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verläuft von der Dülmener Straße zum Wierling ein Mischwasserkanal (DN 700). Zur Querung privater Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger erforderlich.

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 im Bebauungsplanentwurf entsprochen. Es werden ca. 1.000 qm ebenerdige Fläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entstehen können.

6.6 Grünflächen

Parallel zum Offerbach soll zwischen Wierling und Hochwasserrückhaltebecken im Süden eine durchgehende Parkanlage entlang dem Ortsrand entstehen. Sie wird im südlich angrenzenden Plangebietsbereich (Albachten West - Haus Wiek) fortgesetzt und Verbindungsfunktion für den gesamten Bereich Albachten-West übernehmen.

Geplant ist ein ca. 25m breiter Grünstreifen mit eingelagertem Rad- und Fußweg. Im südlichen Abschnitt soll der Grünstreifen zu einer Parkanlage erweitert werden und an den Feldweg zur Hofanlage Venschott anknüpfen.

Zusammen mit den vorgesehenen Ausgleichsflächen wird so ein breiter, landschaftlich geprägter Grün- und Freiraum keilartig bis zur Ortsmitte - anknüpfend an die Friedhofsflächen - geführt.

6.7 Wasserflächen

Für die Regenrückhaltung wird entlang dem Wierling eine Fläche für die Wasserwirtschaft berücksichtigt, die aufgrund einer Anregung verändert wurde. Diese Änderung erlaubt eine gleiche Breite der Fläche für die Wasserwirtschaft und flache Böschungen. Auch im Hinblick auf die ortsbildprägende Bebauung der Hofstelle ist die Änderung positiv zu werten, da der Blick auf die Hofstelle freigestellt würde.

Der Offerbach soll in einen naturnahen Zustand unter Einbeziehung der Flächen für die Regenrückhaltung umgestaltet werden. Die Böschungsbereiche der Wasserflächen werden in der Nachbarschaft von Wohnbauflächen verbreitert. Dies ermöglicht eine Abflachung und ökologische Verbesserung des Offerbaches und verhindert zudem ein Auffüllen des Geländes bis an das Gewässerprofil heran durch künftige Anlieger. Hierzu dient der ca. 10 m breite Grünstreifen. Nördlich der Straße Wierling ist auf der Ostseite des Offerbaches ein Rad- und Fußweg mit einer wassergebundenen Decke vorhanden. Ein zusätzlicher Uferstreifen ist hier aus Platzgründen nicht mehr unterzubringen.

Der Anregung zu einem noch breiteren Uferstreifen auf der Westseite wurde durch die Festsetzung einer bachbegleitenden Grünfläche nördlich der Straße Wierling gefolgt.

Südlich des Wierling steht eine ca. 18 – 30 m breite Zone für die ökologische Verbesserung des Offerbaches zur Verfügung.

Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens ist als offener Regenwasserableiter geplant, um eine Durchgängigkeit zum Offerbach auch für die Fauna zu unterstützen.

6.8 Bauliche Gestaltung

Die Ortsmitte Albachtens ist gestalterisch sehr heterogen geprägt. Rote und weiße Außenwandflächen, steile und flache Dächer, 1 -4 geschossige Bebauung wechseln sich ab. Deutlich ablesbar ist hier das schnelle Wachstum der Ortsmitte seit den 70er Jahren.

Der Bebauungsplanentwurf sieht demgegenüber klar gegliederte Bereiche mit einheitlicher Bauform und Materialfestsetzungen vor.

Entlang der Dülmener Straße und der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Zentrums-erweiterung (Platzbereich) wird eine einheitliche mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. So entsteht ein klarer öffentlicher Straßenraum. Die mehrgeschossigen Bauformen werden mit Sattel- oder Walmdächern vorgesehen. Dachaufbauten sind hiermit wegen ihrer maßstabsprengenden Wirkung unvereinbar. Die eingeschossige Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) ist mehr zum Ortsrand orientiert und daher einheitlich mit einem steilen Satteldach von 39 bis 45° Neigung auszuführen.

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.

Zum Platzbereich werden für die Mischgebietsbebauung Baulinien ergänzend zu den Baugrenzen festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass eine klare räumliche Fassung dieses öffentlichen Bereiches über mehrere Geschosse erreicht wird.

6.9 Auswirkungen auf die Umwelt

6.9.1 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.9.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen von der Dülmener Straße ausgesetzt. Diese sind nach der RLS 90 zu beurteilen. Die Bundesstraße (B 51) stellt die Verbindung ins westliche Münsterland wie auch zur BAB A 43 Münster - Wuppertal her und bindet Albachten an die Innenstadt an.

An der Dülmener Straße befinden sich ein Viehtransportunternehmen und ein Mühlenbetrieb für Futtermittel. Durch die LKW - An- und Abfahrten werden zusätzliche Lärmimmissionen verursacht. Hierfür ist die TA-Lärm zugrunde zu legen. Die Zulässigkeit von Betriebserweiterungen, -erneuerungen und -änderungen wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 427: Albachten – Ortsmitte geregelt. Dort wurden bereits die Emissionen, die von den beiden Gewerbebetrieben an der Dülmener Straße ausgehen, untersucht. Im schalltechnischen Gutachten für den Planbereich „südlich der Dülmener Straße“ wurden daher neben der Verkehrslärmsituation auch die Gewerbelärmemissionen berücksichtigt.

Dabei wurden 12 LKW-Fahrten in der Zeit von 7.00 bis 19.00 und 4 LKW-Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt. Nach Aussage des Betriebsinhabers finden auf dem Grundstück mehrmals pro Woche Viehumladungen statt. Diese erfolgen während der Tageszeit und umfassen max. 5 – 20 Tiere. Die LKW-Reinigung wird generell auf den Schlachthöfen durchgeführt. Lediglich die kleinen LKW werden vor Ort gereinigt.

Die Berechnung des Gewerbelärms hat der Gutachter unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung, möglicher pegelsteigernder Reflexionen an den umliegenden Gebäudefronten und unter Berücksichtigung von Ruhezeitzuschlägen vorgenommen.

Die berechnete Belastung durch den Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes beträgt 54 dB/A tags und stellt damit keine Überschreitung des maßgebenden Orientierungswertes dar.

Die Planung trägt der Situation dadurch Rechnung, dass allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden und die Wohnbebauung von der Dülmener Straße abgerückt wird und durch vorgelagerte Carports z. T. abgeschirmt wird.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen entlang der Dülmener Straße vor.

Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen aus der Verkehrsbelastung durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen u. a. entlang der Dülmener Straße getroffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der städtebaulichen Konzeption aus.

6.9.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie durch den Offerbach.

Die Planung minimiert Eingriffe in Natur und Landschaft durch:

- die Bündelung von Wasser-, Ausgleichs- und Grünflächen zu einem breiten zusammenhängenden, ökologisch aufgewerteten Grün- und Erholungsraum,
- die beidseitig des Offerbaches einbezogenen Flächen zur Renaturierung des Bachlaufes,
- die Anordnung von Regenrückhalteflächen innerhalb des Plangebietes entlang dem geplanten Ortsrand sowie deren naturnahe Gestaltung,

- die überwiegend lockere Bebauung ,
- den flächensparenden Ausbau der Verkehrsflächen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Versiegelung im Plangebiet, hervorgerufen durch die Bebauung und die Verkehrsflächen, entstehen.

Im Hinblick auf die stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Bereitstellung von zusätzlichem Bauland (gemäß HPW) für differenzierte Wohnungsangebote sowie der Stärkung der Stadtteilzentren ist der Eingriff erforderlich.

6.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf weist umfangreiche öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen aus. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen soll auch der Ausgleich für den Bebauungsplanentwurf Nr. 436 "Albachten - nördlicher Ortsrand (Westlich der Straße Oberort)" in einer Größenordnung von ca. 1,04 ha erbracht werden.

Die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichssituation kommt zu dem Ergebnis, dass - trotz der Berücksichtigung der Ausgleichsbedarfe aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 436 und einer vollständigen Kompensation der Eingriffe dieses Bebauungsplanentwurfes (Nr. 437) - ein Überschuss an Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 2,64 ha im Bebauungsplanentwurf vorgesehen wird.

Da die Flächen im planerischen Zusammenhang mit der Entwicklung des Grünzuges Offerbach stehen, ist ihre Festsetzung als Grünflächen erforderlich. Die überschüssigen Ausgleichsflächen bieten sich zur Kompensation von Eingriffen in anderen Bebauungsplangebieten an, die dort nicht innerhalb des Plangebietes nachweisbar sind.

Die Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen von dem Erschließungsträger erworben werden, so dass eine Realisierung der Maßnahmen zeitnah erfolgen kann. Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Baugebietsflächen	MI	0,33 ha	2 %
	WA/WR	5,25 ha	34 %
Gemeinbedarf		0,49 ha	3 %
Verkehrsflächen		1,24 ha	8 %
Grünflächen		2,92 ha	19 %
Wasserflächen		2,56 ha	16 %
Ausgleichsflächen		2,81 ha	18 %
		15,60 ha	100 %

8. Kosten

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

9. Durchführungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll kurzfristig verwirklicht werden.

Die Stadt Münster strebt an, die Erschließungsleistung durch einen Dritten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durchführen zu lassen.

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.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **28.03.2001** als Satzung beschlossen Bebauungsplan Nr. 437: Albachten -südlich der Dülmener Straße.

Münster, **02.04.2001**

Tillmann **(L.S.)**

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister