Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 322/2001

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 438: Albachten - Haus Wiek (westlich der Osthofstraße)

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 Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich zwischen dem vorhanden Siedlungsrand Am Haselhof und dem Hochwasserrückhaltebecken im Norden bis zur Bahnlinie im Süden. Die Osthofstraße und die Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Lindenkamp bilden die östliche Grenze. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis zum Offerbach und zur Grundstücksgrenze Haus Wiek.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten

Flur 10
Teil des Flurstückes 1576

Flur 21
Flurstücke 10, 11, 15, 19 – 21, 27 – 29, 35, 278
Teile der Flurstücke 18, 36, 277

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. Dazu zählen 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 erstem Preisträger hervorging. Dieser Entwurf liegt in einer den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechenden Überarbeitung der Planung zugrunde.

Für den gesamten Planbereich 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.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für nahezu die gesamte Plangebietsfläche Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Straße Am Lindenkamp wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vom Rat der Stadt Münster abschließend beschlossene 113. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen dar. In Verlängerung der Grünflächen entlang dem Offerbach werden bis zur Bahnlinie Grünflächen sowie Flächen für ein Regenrückhaltebecken und für einen Spielbereich A dargestellt. Entlang der Bahnlinie sind Flächen für Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist im Zuge dieses Änderungsverfahrens als i. S. des § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem FNP entwickelt anzusehen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das gesamte Plangebiet wird als Acker- und Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Weg Haus Wiek verläuft in Ost-Westrichtung mittig durch das Gebiet. An diesem Weg liegt eine ca. 150 m lange Hecke.

Im Norden grenzen die Einfamilienhausgebiete An der Beeke und Am Haselhof an. Der Ortsrand wird geprägt von freistehenden Einzelhäusern und Reihenhäusern mit Steildach sowie von 1-geschossigen Gartenhofhäusern mit Flachdach.

Die Osthofstraße und die Wohnbebauung samt Nebengebäuden Am Lindenkamp und ihren tiefen Gärten bilden die östliche Grenze.

Die Bahnstrecke Münster - Ruhrgebiet liegt im Süden. Auf ihr verkehren vor allem Fernzüge von Köln über Münster nach Hamburg aber auch Güterzüge.

Jenseits der Bahnstrecke schließt das Gewerbegebiet Albachten-Steinbrede an. Hier sind vor allem Lagerbetriebe und KFZ-orientierte Betriebe angesiedelt. Der Bebauungsplan Nr. 383 setzt hierfür Mischgebiete und Gewerbegebiete fest. Durch Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass werden Betriebe der Abstandsklassen I -V bzw. VI ausgeschlossen.

Parallel zur Bahnstrecke verläuft in ca. 350 m Entfernung die BAB A 43 Münster - Wuppertal. An ihrer Nordseite wird z. Z. ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.

Rund um Haus Wiek, einen ehemaligen Gräftenhof, erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Wiesen sowie weiter westlich Waldbereiche.

In nordwestlicher Richtung befindet sich in ca. 380 m Entfernung der landwirtschaftliche Betrieb Venschott mit Viehhaltung und Weideflächen.

5. Planungsziele

In Übereinstimmung mit den Ratsbeschlüssen zum ”Handlungsprogramm Wohnen” soll der Bebauungsplan kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von ca. 300 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau schaffen.

Dabei soll das Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs umgesetzt werden.

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.

Der Schienenhaltepunkt soll städtebaulich durch dichtere Wohnbauformen im Einzugsbereich eingebunden werden. Außerdem wird eine verbesserte Verknüpfung Bus / Schiene angestrebt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen zählen:

– die Festsetzung von Wohngebieten mit einer Mischung verschiedener Wohnformen,
– die zentrale Erschließung von der Osthofstraße und die Nord-Süd-Anbindung an den Haltepunkt,
– die verkehrsberuhigte Erschließung der Wohnquartiere über Stichstraßen und die Vermeidung von Durchgangsverkehr,
– die Gliederung der Baugebietsflächen durch Ost-West-Grünzüge bzw. Grünstreifen,

– die Aufnahme vorhandener Wegebeziehungen aus dem Bestand.

6.2 Bauliche Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauland für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau weist der Bebauungsplanentwurf insgesamt Flächen für ca. 300 Wohneinheiten aus.

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 überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 438 wird daher kein Standort für MEFA-Bebauung mehr ausgewiesen. Der verbleibende Geschossbauanteil wird in der Ortsmitte (Bebauungsplanentwurf Nr. 437: südlich der Dülmener Straße) vorgesehen.

Die Überplanung führt dazu, dass zwischen Osthofstraße und nordsüdlicher Verbindung bis zur Buswende eine Reihenhausbebauung überwiegt. In den westlichen Quartieren sind mehrheitlich Doppelhäuser und Einzelhäuser vorgesehen.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten in Albachten-West wird ca. 660 betragen. Die ca. 300 WE des Bebauungsplanes Nr. 438 teilen sich in etwa 77 Einzelhäuser, 32 Doppelhäuser und 191 Reihenhäuser auf.

Entsprechend dem Vorschlag des Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbes wird das Plangebiet von der Osthofstraße aus erschlossen. Diese ostwestliche Anbindung bildet mit der nordsüdlich verlaufenden Verbindung zum Schienenhaltepunkt das Rückgrat der Gebietserschließung. Von hieraus werden mehrere ablesbare und durch Grün- und Freiräume getrennte Wohnquartiere jeweils über Stichstraßen erschlossen. Sie umfassen unterschiedliche Wohnformen und bauliche Dichten.

Jedes Quartier gliedert sich in Geschossbebauung (max. 3 Geschosse) bzw. Reihenhäuser (2 Geschosse) mit Südausrichtung und überwiegend ostwestausgerichtete Einfamilienhäuser.

Im Bereich der Haupterschließung und im Einzugsbereich des Haltepunkts werden dichtere Wohnformen vorgesehen. Zum Ortsrand nach Westen nimmt die Bebauungsdichte ab. Damit werden sowohl flächensparende und familiengerechte Wohnungsangebote als auch aufgelockerte Einfamilienhausbereiche angeboten, was auch in einer differenzierten GRZ- und GFZ-Festsetzung zum Ausdruck kommt.

Aufgrund der zwischenzeitlich erreichten Verhandlungsergebnisse mit den Eigentümern der beiden im östlichen Plangebiet gelegenen Grünflächen, sollen diese Flächen nun auch in den städtebaulichen Zusammenhang der Wohnbauflächenausweisung einbezogen werden. Auf beiden Flächen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der sich dadurch ergebende höhere Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch die Zurücknahme der Baugebietsausweisung an der vorhandenen Wallhecke im westlichen Plangebiet kompensiert.

Läden und die ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tankstelle etc. werden im Plangebiet nicht zugelassen, da sie zuviel ortsfremden Verkehr erzeugen. Außerdem sollen keine Konkurrenzstandorte für Versorgungseinrichtungen zum Ortszentrum an der Dülmener Straße entstehen.

Der Anregung, die geplante II-geschossige Bebauung südlich der Straße Am Haselhof auf eine I-geschossige Bauweise zu reduzieren wurde nicht gefolgt, da das neue Wohnquartier nicht direkt an die Straße Am Haselhof und die vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Ein keilförmiger Grünzug schafft hier eine deutliche räumliche Zäsur. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecke und des Hochwasserrückhaltebeckens weitet sich der Grünzug nach Westen immer mehr auf. Überwiegend werden so Abstände von 30 – 60 m zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung erreicht. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand ca. 20 m. Eine ausreichende Besonnung ist damit gewährleistet.

...

Der Wechsel von II-geschossiger und I-geschossiger Bebauung ist typisch für die vorhandene Bebauung im Osthofviertel und an der Osthofstraße. Insofern stellt die geplante Wohnbebauung keinen gestalterischen Fremdkörper dar, der eine besondere Gestaltung des Übergangs erfordern würde.

6.3 Erschließung

In Höhe des vorhandenen Weges zum Haus Wiek wird das Plangebiet ausschließlich von der Osthofstraße für den KFZ-Verkehr erschlossen. Die mittig im Gebiet verlaufende Straße verbindet sich mit der in Nord-Südrichtung verlaufenden Straße zum Rückgrat der Gebietserschließung. Sie endet in der Buswendeanlage am Schienenhaltepunkt und wird durchgehend mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut.

Der geplante Standort der Buswende auf der Nordseite der Bahnlinie dient einer künftig besseren Verknüpfung von Bus und Schiene. Dies ist für die Attraktivität des ÖPNV von besonderer Bedeutung. Standorte, die diesen Zusammenhang nicht berücksichtigen, tragen entsprechend wenig zur Förderung des ÖPNV bei.

Die Alternativstandorte zur Planung sind demgegenüber mit Nachteilen verbunden. Die Stadtwerke haben mehrfach dargelegt, dass eine Endhaltestelle im Gewerbegebiet südlich der Bahnstrecke mit erheblich längeren Fahrstrecken und –zeiten verbunden wäre und deshalb nicht vertretbar sei. Eine Buswende an der Osthofstraße würde den gesamten Plangebietsbereich – Haus Wiek – von der ÖPNV – Anbindung ausklammern bzw. unattraktiv lange Wege verursachen. Die mit den Stadtwerken abgestimmte Planung sieht derzeit mittig im Neubaugebiet, wo die Haupterschließungsstraße nach Süden abzweigt, ebenfalls Haltestellen vor. Der Einzugsbereich der Haltestelle Sendener Stiege wird bei der geplanten Linienführung auch künftig bleiben.

Der in Verlängerung der Straße Am Haselhof in geschwungenem Verlauf zum Haltepunkt führende Straßenraum soll durch eine einseitige Allee und separaten Fußweg die Erreichbarkeit des Haltepunkts gerade auch aus dem Siedlungsbestand attraktiver gestalten.

Die einzelnen Wohnquartiere werden über lange Stichstraßen mit einseitigen Längsparkstreifen und Fußwegen erreicht. Hieran binden die Wohngruppen bzw. Wohnhöfe meist über private Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,75 bzw. 5,50 m als Mischfläche an.

Zusätzliche Rad- und Fußwege werden zum Wohngebiet Am Haselhof und am westlichen Ortsrand entlang zur Parkanlage nördlich dem Hochwasserrückhaltebecken sowie zur Sendener Stiege unter Ausnutzung einer vorhandenen Wegeparzelle vorgesehen. Haus Wiek soll weiter über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Zufahrt zu Haus Wiek wurde als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich ebenerdig vorgesehen. Der Geschossbau und die Reihenhäuser erhalten Gemeinschaftsstellplätze, Einzel- und Doppelhäuser überwiegend Stellplätze und Garagen am Haus.

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

ÖPNV

Albachten wird z. Z. durch die Buslinie 15 im 20-Minuten-Takt mit der Innenstadt verbunden. Die Verkehrsbetriebe planen im Zuge der Realisierung der Planungen für den Bereich Albachten-West eine neue Linienführung, die die Ortsmitte, den Bereich ”südlich der Dülmener Straße” sowie das Plangebiet ”Haus Wiek” mit einbindet. Die Endhaltestelle soll künftig am Schienenhaltepunkt sein und damit eine Verknüpfung Bus / Schiene ermöglichen. Eine entsprechende Buswendeanlage sieht der Planentwurf vor. Vom Haltepunkt Albachten kann die Innenstadt direkt erreicht werden.

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 Versiegelung - werden Flächen für die Regenrückhaltung erforderlich. Im Abstandsbereich zum Wohngebiet An der Beeke befindet sich bereits ein Hochwasserrückhaltebecken.

An der tiefsten Stelle im südwestlichen Bereich angrenzend an den geplanten Lärmschutzwall wird eine Fläche für ein zusätzliches Regenrückhaltebecken angeordnet, an das die Regenwasserkanäle angebunden werden sollen.

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

Energieversorgung

Für das Baugebiet ist eine Nahwärmeversorgung aus einer zentralen Heizungsanlage innerhalb des Plangebietes vorgesehen mit der Option, ein Blockheizkraftwerk zu errichten. Dazu ist ein Standort im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Hier ist eine kurze Anbindung zur Gashochdruckleitung (=Primärenergie) in der Osthofstraße möglich. Für die Errichtung der Anlage ist eine Grundstücksfläche von ca. 500 qm erforderlich.

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

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 geplanten Wohngebiete in Albachten-West steigenden Nachfrage wird durch zusätzliche Flächenangebote zur Erweiterung des Ortszentrums im Bebauungsplanentwurf Nr. 437 ”Albachten - südlich der Dülmener Straße” entsprochen. Es werden ca. 1.000 qm ebenerdige Fläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entstehen können.

6.5 Grünflächen und Spielplätze

Öffentliche Grünflächen werden zur Gliederung und zur Einbindung in den westlichen Landschaftsraum festgesetzt.

Grünstreifen in Ost-Westrichtung trennen das Plangebiet vom Siedlungsbestand im Norden und die Wohnquartiere untereinander. Zwischen Offerbach und neuem Siedlungsrand wird eine Parkanlage vorgesehen. Über das Hochwasserrückhaltebecken stellt sie einen Zusammenhang mit der nördlich geplanten Parkanlage her. Hierdurch wird eine Verbindungsfunktion für den Bereich Albachten-West erreicht.

Wegen der guten Erreichbarkeit soll die zentrale Grünzone verschiedene Spielbereiche (A und B / C-Bereich) aufnehmen.

6.6 Wasserflächen

Die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung werden im Planentwurf als Wasserflächen festgesetzt. Hierzu zählen das vorhandene Hochwasserrückhaltebecken sowie ein geplantes Regenrückhaltebecken im südwestlichen Plangebietsbereich. Die Böschungszonen sollen durch Gehölzpflanzungen in den Ortsrand bzw. die Landschaft eingebunden werden. Die Ein-

zelheiten der Ausgestaltung werden im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens gemäß Wasserhaushaltsgesetz festgelegt.

6.7 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet wird im Norden durch Wohnungsbauten unterschiedlicher Dichte und Gestaltung sowie im Bereich Am Lindenkamp durch gemischte Baustrukturen aus Wohnhäusern und ehemals gewerblich genutzten Gebäuden geprägt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht klar gegliederte Bereiche mit einheitlicher Geschossigkeit und Dachform vor.

Entlang der Haupterschließung bis zum Haltepunkt wird eine überwiegend mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. 3-geschossige Geschosswohnungsbauten sowie 2-geschossige Reihenhäuser - jeweils mit flachgeneigtem Sattel-oder Walmdach von 19 bis 25° Neigung - schaffen eine moderate Dichte, was durch die offene Bauweise unterstützt wird. Dachaufbauten sind hiermit wegen ihrer maßstabssprengenden Wirkung unvereinbar.

Die einzelnen Wohnquartiere werden durch das Nebeneinander von nach Süden ausgerichteten 2-geschossigen Reihenhäusern und überwiegend ostwest ausgerichteten Einzel- und Doppelhäusern gebildet. Sie sind 1-geschossig mit steilem 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 Ortsrand, zu den Grünzügen und zum Gebäudebestand Am Lindenkamp hinsollen vorwiegend Gebäude mit rotem Sichtmauerwerk entstehen. In den Innenbereichen und auf der Nordseite der Haupterschließungsstraße sind dagegen weiße bzw. helle Außenwandflächen vorgesehen.

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 Bahnstrecke Ruhrgebiet - Münster und von der hierzu in ca. 350 m Entfernung parallel verlaufenden BAB A 43 Münster - Wuppertal ausgesetzt.

Entlang der BAB A 43 wird z. Z. ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Er wird auf einer Länge von ca. 2 Kilometern eine Höhe von ca. 7 bis 10 m erhalten.

Die Planung trägt der gegebenen Vorbelastung dadurch Rechnung, dass nur allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Außerdem wird zusätzlich zu dem Wall entlang der BAB auch ein Lärmschutzwall auf der Nordseite der Bahnstrecke mit einer Höhe von ca. 6,0 m über der Oberkante der Gleisanlagen festgesetzt.

Die Breite der Fläche für den Lärmschutzwall ist erforderlich, um auf der Nord- und Südseite Entwässerungsmulden von je 3,0 m Breite anlegen zu können und um eine sichere Befahrung zu ermöglichen, ist eine Dammkrone von ca. 5,0 m Breite erforderlich.

Der Lärmschutzwall soll mit heimischen Gehölzen zur Einbindung in die Landschaft begrünt werden. Hierfür wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

Im Verlauf des geplanten Lärmschutzwalles befindet sich eine ca. 150 Jahre alte Stieleiche, die als landschaftsbildprägend einzustufen ist. Mit einem Stammumfang von ca. 3 m und einem Kronendurchmesser von ca. 15 m ist sie in gutem Allgemeinzustand. Zur langfristigen Siche-

rung der Eiche und der Grabensituation soll in diesem Abschnitt eine Lärmschutzwand festgesetzt werden. Sie wird den Wall im Bereich der schützenswerten Situation unterbrechen.

Da Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind, werden - besonders im Bereich der Osthofstraße und der Bahnlinie – zusätzlich Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen ausgewiesen.

6.8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen. Die Planung minimiert Eingriffe in Natur und Landschaft durch:

– die großflächige Ausweisung von Grün-, Ausgleichs- und Wasserflächen,
– die Ost-Westgliederung durch Grünstreifen,
– den Erhalt der Wallhecke und der Stieleiche
– den Erhalt der vorhandenen Hecke entlang der Zufahrt zu Haus Wiek,
– 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 stadtentwicklungsplanerische Zielsetzung der Bereitstellung von zusätzlichem Bauland (gemäß HPW) für differenzierte Wohnungsangebote ist der Eingriff erforderlich.

6.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf weist umfangreiche öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen aus.

Die Bilanzierung der Eingriffs- /Ausgleichssituation kommt zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung eines vollständigen Ausgleichs der durch diesen Bebauungsplan (Nr. 438) zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - ein Überschuss an Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 2,89 ha im Bebauungsplanentwurf vorgesehen wird.

Da die Flächen im planerischen Zusammenhang mit der Entwicklung des Grünzuges Offerbach stehen, ist die 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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen von dem Erschließungsträger erworben werden, so dass eine Realisierung der Maßnahmen zeitnah erfolgen kann. Im städtebaulichen Vertrag werden hierzu die erforderlichen Regelungen getroffen. Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Baugebietsflächen WA	11,73 ha	53%
öff. Grünflächen	4,12 ha	19%
priv. Grünflächen	0,43 ha	2%
öff. Verkehrsfläche	2,52 ha	12%
Wasserfläche	2,05 ha	9%
Lärmschutzwall	1,05 ha	5%
	21,90 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.

Der Anregung, vor der Bebauung für die Vergrößerung Albachtens einen Sozialplan zu erarbeiten, wurde nicht gefolgt.

Ein eigenständiger Sozialplan soll gemäß Baugesetzbuch § 180 dann aufgestellt werden, wenn sich ein Bebauungsplan voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt.

Dieses Instrument findet im Besonderen Anwendung in Umstrukturierungs- und Sanierungsgebieten, wo eine vorhandene wirtschaftliche und soziale Struktur durch die Planung verändert werden soll.

Für ein Erweiterungsgebiet wie Albachten-West ist demnach kein Sozialplan erforderlich. Es ist vielmehr Aufgabe der Planung, die gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die Anpassung der Infrastruktur zu berücksichtigen. Deshalb werden im Plangebiet Albachten-West z.B. Einzelhandelsversorgungseinrichtungen am Marktplatz und öffentliche Einrichtungen wie der Kindergartenstandort und die Kinderspielplätze vorgesehen.

Die städtische Sozialplanung bzw. Jugendhilfeplanung begleitet jeden städtebaulichen Entwicklungsbereich und klärt, welche Anpassung der sozialen Infrastruktur erforderlich ist. Zur Abdeckung des bestehenden und künftigen Bedarfs, soll eine Einrichtung für kinder- und jugendpädagogische Angebote in Form eines Jugendcafés und eines offenen Kinder- und Jugendtreffs zentral im Bereich südlich der Dülmener Straße (BP-Entwurf 437) bereitgestellt werden. Hierfür werden ca. 300 qm Nutzfläche benötigt. Zwischen Marktplatz und Offerbach im Bereich südlich der Dülmener Straße soll eine Altenwohn- und pflegeeinrichtung entstehen. Es ist sinnvoll, die Jugendeinrichtung konzeptionell hier zu berücksichtigen und in die geplante Bebauung zu integrieren. Eine separate Standortfestsetzung im Bebauungsplan würde die konzeptionelle Planung für den Standort einschränken. Deshalb soll die Jugendeinrichtung durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Entwicklungsträger abgesichert werden.

Diese Begründung dient als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **28.03.2001** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 438: Albachten - Haus Wiek (westlich der Osthofstraße)

Münster, **02.04.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister