Anlage 2
zur Vorlage an
den Rat Nr. 155/2004

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 440: Hegerskamp / Lohausbach

1. Planungsanlass

Der Bereich zwischen den Grundstücken Hegerskamp 30 – 82 und Lohausbach war bislang mit Bürocontainern bebaut. Diese Nutzung wird nun aufgegeben. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der vorgenannte Bereich unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und unter Beachtung der Belange der Stadtgliederung, Erholung und Stadtökologie sowie der Bedarfssituation der Wohnbebauung zugeführt.

2. Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 440 erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Wohnbebauung am Stephanweg und an der Straße Hegerskamp sowie dem Lohausbach.

Innerhalb dieses Gebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 151

Flurstücke teilweise: 51, 61

Flur 158

Flurstücke: 449, 461, 467

Flurstücke teilweise: 460, 468

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die zwischenzeitlich wirksame 107. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den vorgenannten Bereich der Wohnbebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 440 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Bei dem geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine mit Bürocontainer bestandene Fläche, die überwiegend von Wohnbebauung (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) umgeben ist. Westlich angrenzend erstreckt sich der Grünzug Lütkenbeck – Loddenbach -, welcher im Grünsystem der Stadt Münster einen hohen Stellenwert im Hinblick auf Stadtgliederung, Erholung und Stadtökologie besitzt.

...

5. Planungsziele

Städtebauliches Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, im vorgenannten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 48 Reihenhäusern in Anpassung an die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der Lage zum freien Landschaftsraum (Lütkenbeck – Loddenbach) zu schaffen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung soll 2 Geschosse mit Satteldach aufweisen.

6. Planungsinhalte

Grundzüge der Planung

Um eine beabsichtigte städtebauliche Ordnung im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung zu gewährleisten, sind Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur baulichen Gestaltung erforderlich.

Bauliche Nutzung

Das geplante Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der Lage sowie der angrenzenden und der geplanten Nutzungen als reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebaulich angemessene Nutzung sichergestellt.

Durch Festlegung der Geschossigkeit (2 Geschosse + Satteldach) und der Trauf- und Firsthöhen wird eine verträgliche Einfügung in die vorhandene umgebende Bebauung sichergestellt.

In Abhängigkeit von den Markterfordernissen können innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. In diesen Fällen wird jedoch die Errichtung einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben.

Zur Verhinderung einer unerwünschten zu großen baulichen Verdichtung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 160 m² festgesetzt.

Bauliche Gestaltung

Durch die getroffenen baugestalterischen Regelungen für das Wohngebiet wird sichergestellt, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger gestalterischer Einheitlichkeit hergestellt wird.

Die Architekturelemente Dach, Wand und Stellplatz besitzen mit ihrer gestaltbestimmenden Wirkung neben der Gebäudestellung, der Höhenlage und der Bauweise den größten Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes. Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu, für diese Architekturelemente ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherzustellen. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit durch einen Erschließungsträger realisiert werden soll, bestehen gute Voraussetzungen, ein im Sinne der oben angeführten Gestaltungselemente einheitliches Bild zu erreichen.

Gemeinbedarf

Private Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) sind in ausreichender Anzahl und in zumutbarer Wegeentfernung im Bereich der Wolbecker Straße vorhanden.

Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertageseinrichtung, Spielplätze) sind nicht vorgesehen, da in unmittelbarer Nähe diese Einrichtungen vorhanden und über Fußwege und ruhige Wohnstraßen gefahrlos zu erreichen sind.

Erschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr über eine Stichstraße vom Hegerskamp aus verkehrlich erschlossen. Die z. Z. vorhandene Privatstraße soll als öffentliche Straße ausge-

baut und weiter in das Gebiet hineingeführt werden, um die geplanten Reihenhäuser zu erschließen. Die innere Erschließung des Wohngebietes ist unter Maßgabe eines verkehrsberuhigten Ausbaus mit sparsamen Flächenanteilen geplant. Die hiervon abzweigenden privaten Wohngehwege sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ausgewiesen.

Erforderliche Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Durch das vorgesehene Fuß- und Radwegekonzept ist sichergestellt, dass alle wesentlichen Zielpunkte (Kindergarten, Schule, Spielplätze sowie Versorgungseinrichtungen) außerhalb des Plangebietes gefahrlos erreicht werden können. Gleichzeitig wird somit eine Verknüpfung des neuen Baugebietes mit der vorhandenen Wohnbebauung gewährleistet. Der vorhandene Rad- und Fußweg, welcher eine Verbindung zur Wolbecker Straße bzw. zur Wohnbebauung am Stephanweg darstellt, befindet sich z. Z. in privatem Eigentum. Innerhalb des Plangebietes wird diese Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine dauerhafte Verbindung planungsrechtlich sicherzustellen.

Der Anregung, die Verkehrsfläche westlich des Grundstücks Hegerskamp 30 e als Rad- und Fußweg festzusetzen wurde nicht gefolgt. Diese Anregung hätte einen städtebaulich hier nicht integrierbaren Wendehammer erfordert. Zudem ist eine unzumutbare zusätzliche Störung der vorhandenen Bebauung durch die festgesetzte Verkehrserschließung nicht zu erkennen.

Das Plangebiet ist über die Wolbecker Straße mit der Stadtbuslinie 11 und den Regionalbuslinien R 22 und R 32 sehr gut (10 Minutentakt) mit der Innenstadt verbunden.

Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des Baugebietes ist ein separates Schmutz- und Regenwasserkanalnetz vorgesehen (Trennsystem).

Zur geordneten Schmutzwasserentsorgung ist ein unterirdisches Schachtpumpwerk im Bereich der geplanten Wendeanlage erforderlich, von dem das Schmutzwasser aus dem Plangebiet über eine Druckrohrleitung in den vorhandenen Kanal am Hegerskamp geführt wird.

Soweit – gutachterlich nachgewiesen – die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nicht ausreichend ist, ist das anfallende Regenwasser in den Lohausbach abzuführen.

Vor Einleitung in das Gewässer ist eine ca. 500 m² große Fläche für einen naturnah auszugestaltendes Regenrückhaltebecken erforderlich. Der vorgesehene Standort ist im Plan innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dargestellt.

Die Energieversorgung des Baugebietes kann mit Erdgas gewährleistet werden.

Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden die zu berücksichtigen Landschaftselemente bzw. die aus ökologischen Gründen freizuhaltenden Schutzflächen planungsrechtlich gesichert. Eine bestehende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Grenze des Plangebietes, welche der benachbarten Reihenhausbebauung als Abschirmung dient, wird durch eine entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Denkmalschutz

Belange des Bau- und Denkmalschutzes werden innerhalb des Plangebietes nicht berührt.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlastenverdachtsflächen z. Z. nicht bekannt.

Klima

Negative Auswirkungen auf das Stadtklima sind bei der geplanten Wohnbebauung innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes, ergänzt durch die Grünplanung, nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist keinen unverträglichen Immissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Elektrosmog) ausgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Die landschaftsökologische Bestandssituation charakterisiert sich durch eine stark durch menschlichen Eingriff verursachte Überprägung. Mehr als die Hälfte des Plangebietes ist bereits in Form von Straßen, Parkplätzen und Gebäudeflächen versiegelt. Der übrige Teil besteht vorwiegend aus größeren, parkartig gestalteten Flächen. Der Lohausbach erfährt im Bereich des Ostufers Beeinträchtigungen durch die teilweise bis unmittelbar zum Uferbereich reichende, bisherige Containerbebauung.

Im Rahmen der Prüfung der Eingriffssituation mittels des Bewertungsverfahrens zur Ermittlung von Eingriffen von Natur und Landschaft ergab der Abgleich zwischen den landschaftsökologischen Bestandsqualitäten mit denen der Planung eine deutliche Verbesserung der landschaftsökologischen Situation. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass der Versiegelungsanteil des Plangebietes sich um 8,3 % auf 50,4 % verringert und die entsiegelten Flächen gärtnerisch gestaltet werden. Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist somit nicht erforderlich.

Die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Schutz des Lohausbaches und seiner Uferbereiche und ermöglicht durch landschaftspflegerische Maßnahmen eine ökologische Optimierung dieses Bereiches.

8. Flächenbilanz

FLÄCHENBILANZ	HA	%
WR-Gebiet	1,19	69
öffentliche Verkehrsfläche vorher geplant	0,16 0,14	18
Ausgleichsfläche	0,23	13
Summe	1,72	100

9. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 440 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des vorgenannten Geländes. Die Finanzierung der hier notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

10. Durchführungsmaßnahmen

Der Ausbau soll auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Umfeld des Gebietes 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 **26.05.2004** als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 440: Hegerskamp / Lohausbach

Münster, **09.06.2004**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister