

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 451:
westlich Kappenberger Damm / Buswende

1. Geltungsbereich
2. Planungsanlass
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestehende Bebauungspläne
5. Räumliche und strukturelle Situation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Grundzüge der Planung
 - 7.2 Bauliche Nutzung
 - 7.3 Bauliche Gestaltung
 - 7.4 Erschließung
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Grünflächen
 - 7.7 Auswirkung auf die Umwelt
 - Altlasten
 - Klima
 - Immissionsschutz
 - Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
 - Umweltverträglichkeit
8. Flächenbilanz
9. Kosten
10. Durchführungsmaßnahmen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rande des Innenstadtbezirks im Bereich westlich der Buswende des Kappenberger Damms und südlich der Kleingartenanlage Zur Linde.

Innerhalb des Plangebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 192, Teil des Flurstücks 420,

Gemarkung Hilstrup,

Flur 1, Flurstücke 6 – 8, 113, 114, 300, Teile der Flurstücke 301, 340.

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

2. Planungsanlass

In 2001 hat der Rat ein Konzept zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen, das – über das gesamte Stadtgebiet verteilt – insgesamt 12 Standorte umfasst. Einer dieser Standorte ist der Bereich „westlich Kappenberger Damm / Buswende“.

Für ca. 50 Personen soll hier in üblicher, den Umgebungsstrukturen angepasster Bauform und Bauweise Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus soll im Sinne einer stadträumlich zweckmäßigen und wirtschaftlichen Arrondierung des Siedlungsrandes ein Konzept zur Schaffung weiteren Wohnraums für ca. 21 Einfamilienhäuser verwirklicht werden.

Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der geänderte Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 (erneute Offenlegung Herbst 2002) berücksichtigt die hier angestrebten Planungsziele indem der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt wird. Weil der Bebauungsplan Nr. 451 unabhängig vom aktuell andauernden Verfahren zur Fortschreibung des FNP 2010 aufgestellt werden soll, wird die dazu erforderliche Änderung des FNP aus dem andauernden Verfahren zur Fortschreibung des FNP 2010 heraus genommen und als 130. Änderungsverfahren separat und parallel zum Bebauungsplan Nr. 451 weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 451 ist insoweit im Sinne des § 8 (2) Baugesetzbuch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Bestehende Bebauungspläne

Im Osten überlagert der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 451 teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 Teilabschnitt II: Kappenberger Damm.

In dem überlagerten Bereich tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 108 Teilabschnitt II bleiben hiervon unberührt.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planbereich umfasst im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie fünf I-geschossig bebaute Einfamilienhausgrundstücke und eine Buswendeanlage. Die vorhandenen Grundstücke sind direkt vom Kappenberger Damm (Landstraße L 884) erschlossen. Sie bilden den Abschluss des Siedlungsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Eine in der Örtlichkeit vorhandene Zäsur bildet im Süden die Trasse der 110 KV-Hochspannungsleitung und deren Schutzabstand. Südlich des Planbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In ca. 250 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet liegen gewerblich genutzte Flächen.

6. Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 27 Wohneinheiten schaffen. Eine Teilfläche im westlichen Planbereich soll die Unterbringung von

ca. 50 Flüchtlingen ermöglichen. Überwiegend soll Einfamilienhausbau in I- und II-geschossiger Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zugelassen werden.

In dem Bereich, der für die Flüchtlingsunterkünfte vorgesehen ist, können bei Bedarf auch II-geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen; das Bauvolumen bleibt bei beiden Varianten gleich, so dass in jedem Fall eine städtebauliche Verträglichkeit mit dem Bestand und den übrigen geplanten Wohnbereichen gewährleistet ist. Die Erschließung erfolgt vom Kappenberger Damm über die vorhandene Buswende. Die Erschließung und die örtlichen Gegebenheiten bilden eine "natürliche" Begrenzung der Entwicklungsfläche und lassen eine bauliche Anordnung in Nord-Süd-Richtung in paralleler Fortsetzung der vorhandenen Bebauung als sinnvoll erscheinen. Die Gebäude sind demnach überwiegend nach Westen orientiert.

Der Planbereichszuschnitt erzeugt Teilflächen, welche die notwendigen Ausgleichsflächen aufnehmen können bzw. der Entwässerung dienen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Flächen sowie die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen von besonderer Bedeutung.

7.2 Bauliche Nutzung

Die Baugebiete sind ausschließlich als Allgemeine Wohngebiete in überwiegend II-geschossiger Bauweise festgesetzt. Die Bestandsbebauung sowie die daran anschließende Hinterlandbebauung ist entsprechend der Bestandssituation für eine I-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Ebenso soll die mittlere Neubebauungszeile der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern dienen.

Um eine effiziente Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen, ist für die II-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) von 0,4 / 0,8 festgesetzt. In Relation zur angestrebten Dichte erhält der Bereich mit einer I-geschossigen Bebauung eine GRZ / GFZ von 0,3 / 0,5.

Die geschossweise Festlegung von Traufen- und Gebäudehöhe trägt zur Begrenzung der angestrebten Höhenentwicklung bei und sorgt zusätzlich für die Unterscheidung der Geschossigkeit ohne die architektonischen Gestaltungsspielräume über Gebühr einzuschränken.

Die Begrenzung der Wohneinheiten pro Hauseinheit auf 2 Wohneinheiten für die Einzel- und Doppelhausbereiche dient einer zusätzlichen Absicherung der gewollten städtebaulichen Dichte.

Nebenanlagen werden hinsichtlich ihrer Lage (außerhalb der Vorgartenbereiche) beschränkt, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu fördern.

Im Übergangsbereich zwischen den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen soll die Grüngestaltung dominieren. Aus diesem Grund werden Mindestabstände für die Anordnung von Carports und Garagen definiert.

7.3 Bauliche Gestaltung

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen erwünschter gestalterischer Vielfalt und notwendiger gestalterischer Ordnung ist allgemeines städtebauliches Ziel. Die getroffenen gestalterischen Regelungen konkretisieren die v. g. Zielsetzungen.

Der oberste Bereich der Dachflächen bis zum First soll in seiner visuellen Wirkung nicht durch Dachaufbauten und –einschnitte beeinträchtigt werden. Mansard- und Krüppel-

walmdächer sind der regionalen Bautradition wesensfremd. Sie sind daher ausgeschlossen.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht für Doppel- und Reihenhäuser. Hier werden für Fassade und Dach einheitliche Materialien vorgeschrieben, um den jeweiligen Gebäudekörper als gestalterische Einheit erkennbar werden zu lassen. Die geforderte Anpassung in Form und Neigung unterstreicht die gestalterische Bedeutung des Daches im Kontext einheitlicher Gebäudekubaturen.

Um zwischen den widerstreitenden Interessen nach privater Abschirmung und öffentlicher Wahrnehmbarkeit angemessen zu vermitteln, wird die Höhe von Grundstückseinfriedigungen in den Vorgartenbereichen sowie entlang der Erschließungsflächen auf 1,20 m begrenzt. Das einheitliche gestalterische Element soll hier das der Straßenseite zugewandte "Grün" mit dahinter liegendem Zaun bilden.

Insgesamt sind die vg. Festsetzungen hinsichtlich ihres Regelungsumfanges so gefasst, dass bei Sicherung eines "Mindestniveaus" an gestalterischer Einheitlichkeit eine Vielzahl von individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet wird.

7.4 Erschließung

Individualverkehr

Das der Planung zugrunde liegende Erschließungssystem ist durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße gekennzeichnet, von der kammartig in nördlicher Richtung Stichstraßen abzweigen, wobei die westlichste als private Verkehrsfläche (GFL-Fläche) festgesetzt ist. Im Zufahrtsbereich, ausgehend von der Buswende, wird der Querschnitt aufgeweitet, um Raum für einen Längsparkstreifen für Besucher einschließlich eines baumbestandenen Grünstreifens zu schaffen. Am Ende der öffentlichen Stichstraßen ist jeweils eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Lastfahrzeuge vorgesehen.

Ein Teilabschnitt des Kappenberger Damms wird in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, da zur Anbindung der geplanten Erschließungsstraße ein Umbau des Einmündungsbereichs (Anlage einer Linksabbiegespur) vorgesehen ist. Die geplante, zukünftige Aufteilung des Straßenquerschnitts im Kappenberger Damm ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Um eine zukünftige Weiterführung der Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zu ermöglichen, wird vom Ende der Sammelstraße ein Fuß- und Radweg innerhalb der Ausgleichsflächen nachrichtlich dargestellt.

ÖPNV

Das neue Wohngebiet ist optimal durch in zumutbarer Wegeentfernung liegende Haltestellen für Stadt- und Regionalbusse erschlossen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk (vorgesehener Standort innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen südlich der geplanten Hauptstichstraße) und eine Druckrohrleitung der vorhandenen Kanalisation im Kappenberger Damm zugeführt. Das anfallende Regenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System unter Einbeziehung des südlich der Kleingartenanlage gelegenen Entwässerungsgrabens nach Westen abgeleitet. Die für die städtische Regenwasserentsorgung benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen zur Regenwasserentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Für die erforderliche Baugrundstückerschließung über diese Flächen sind entsprechende GFL-Rechte festgesetzt.

Die energetische Versorgung durch Erdgas und Strom ist mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Kappenberger Damm gewährleistet.

7.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind keine Grünflächen festgesetzt. Die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen ist durch die vorhandenen Anlagen am Werneweg und der Galgenheide gewährleistet. Die Erreichbarkeit dieser Spielplätze wird durch die Anlage der geplanten Fuß- Radwegeverbindung westlich der Bebauung verbessert.

7.7 Auswirkung auf die Umwelt

Altlasten

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Klima

In Folge der geplanten Bebauung wird sich das lokale Freilandklima am Standort zum Klima locker bebauter Randbereiche verändern. Daraus ergeben sich jedoch keine gravierenden Änderungen für das Stadtklima.

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung in Folge der Verkehrsbelastung auf dem Kappenberger Damm. Die zu erwartenden Immissionspegel wurden anhand des Verfahrens "Lage gerade Straße" unter der Annahme freier Schallausbreitung überschlägig ermittelt. Für die bestehende Bebauung ergeben sich maximale Beurteilungspegel (Außenpegel) von 58 DB(A) tags. Für die geplante dahinterliegende Bebauung ist festzustellen, dass in Folge der gegebenen Abschirmwirkung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 DB(A) tags /nachts) eingehalten werden können. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung sind damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Aktive Schutzmaßnahmen für einen weitergehenden Schutz der Bestandsbebauung stehen in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzniveau und sind städtebauliche unverträglich. Durch die gegebene Dämmwirkung der Außenbauteile ist ein verträglicher Innenraumpegel gewährleistet. Passive Schutzmaßnahmen auf Grundlage des Bebauungsplans sind somit nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 250 m nördlich bestehender gewerblicher Nutzungen. Die Nutzungsverträglichkeit zwischen dem hier geplanten Wohngebiet und dem durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich abgesicherten Gewerbegebiet ist grundsätzlich gegeben. Bewältigungsbedürftige Beeinträchtigungen bestehen nicht.

Elektrosmog

Negative Auswirkungen in Folge der südlich angrenzenden 110 KV-Leitung werden durch die Einhaltung eines ausreichend bemessenen Schutzabstandes, der die Vorgaben des Abstandserlasses NW weit überschreitet, vermieden.

Sonstiges

Nördlich des Plangebietes grenzt eine Kleingartenanlage mit Vereinsheim an. Im Grundsatz sind die genannten Nutzungen aufgrund ihres vergleichbaren Schutzbedürfnisses vor Lärm als miteinander verträglich einzustufen. In Folge einer verkehrsüblichen Nutzung des benachbarten Vereinsheims zu vereinsbezogenen Feierlichkeiten können zeitweilige Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei bestimmungsgemäßer Nutzung und gegenseitiger Rücksichtnahme bewegen sich die zu erwartenden Belästigungen jedoch in einem hinnehmbaren Rahmen. Weitergehende planerische Vorkehrungen sind daher nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Plangebietes, der Verlust vorhandener Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften soweit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im Westen und Süden des Plangebietes entsprechende Ausgleichsflächen fest.

Das Gestaltungskonzept sieht vor, die bisher ackerbaulich genutzten Flächen westlich der geplanten Wohnbebauung aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und in ein strukturreiches, mit Gehölzen, Hochstauden und Gräsern bewachsenes Niederwildbiotop umzuwandeln. Dabei soll der nördlich angrenzende Entwässerungsgraben so weit als möglich in die geplante Umgestaltung integriert werden.

Die Ausgleichsfläche parallel zur 110 KV-Leitungstrasse soll eine drei- bis fünfreihige Feldhecke erhalten. Neben ihrer Primärfunktion als Lebensraum und Vernetzungskorridor zwischen dem geplanten Niederwildbiotop und der südlich anschließenden Wiesenbrache dient der Gehölzstreifen der visuellen Einbindung des geplanten Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Durch die Verwendung von regenerativen und ausschlagfähigen Straucharten können die im Bereich der 110 KV-Leitung erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten und evt. erforderliche Bestandsrückschnitte zur Minderung der Aufwuchshöhe durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der v.g. Maßnahmen hat eine vergleichende Bewertung der Bestandssituation mit der Planung ein geringfügiges Ausgleichsflächendefizit ergeben (ca. 1.500 qm). Unter Abwägungsgesichtspunkten ist dieses Defizit vertretbar, da das geplante Regenwasserentwässerungskonzept über offene, naturnah gestaltete Gräben zusätzliche meliorative ökologische Wirkungen entfaltet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffen entsprechend zugeordnet. Dabei teilt sich der eingriffsbezogene Anteil zwischen Bebauungsflächen und Verkehrsflächen im Verhältnis von 55,4 % zu 44,6 % auf.

Umweltverträglichkeit

Nach dem Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht.

8. Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	2,52 ha =	100,0 %
davon:		
• Verkehrsfläche (Bestand)	0,28 ha =	11,1 %
• Verkehrsfläche (Planung)	0,26 ha =	10,3 %
• Flächen zur Regenwasserentsorgung	0,24 ha =	9,5 %
• Ausgleichsflächen:	0,44 ha =	17,5 %
• Bauflächen (Bestand)	0,38 ha =	15,1 %
• Bauflächen (Planung)	0,92 ha =	36,5 %

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan ersichtlich.

9. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung entstehen Kosten, die zurzeit auf ca. 950.000 € geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

10. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **09.04.2003** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 451: Kappenberger Damm / Buswende.

Münster, **30.04.2003**

Dr. Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister