Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 475:

St. Mauritz - Zum Guten Hirten / Maikottenweg

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Zum Guten Hirten,
- im Osten durch den Maikottenweg,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Maikottenweg 119 und Frauenburgstraße 4-10,
- im Westen durch die Waldfläche zwischen der Straße Zum Guten Hirten und der Frauenburgstraße.

Innerhalb dieses Gebietes liegt das folgende Grundstück:

Gemarkung Münster

Flur 134, Flurstück 515

2. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das vorgenannte Grundstück mit drei Einzelhäusern und einem Doppelhaus zu bebauen. Zu diesem Zweck hat er einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die angestrebte Bebauung ist im Grundsatz mit den bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich vereinbar. Zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung und entsprechend dem Bedarf an zentralen Wohnbaugrundstücken wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 475 aufgestellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Um in diesem Bereich die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird durch die 142. Änderung im Parallelverfahren entsprechend geändert. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59: Frauenburgstraße. Der Bebauungsplan Nr. 59 trifft für den Planungsbereich keine weitergehenden Festsetzungen. Somit ist dieser Bereich zurzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 475 tritt der Bebauungsplan Nr. 59, soweit er durch den neuen Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 59 können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

...

5. Planinhalte

Das Plangebiet wird überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) für eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Standorte der geplanten Baukörper werden durch Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Die Grundstücksausnutzung wird auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Zur Sicherung einer der städtebaulichen Situation angemessenen Dichte (einfamilienhausartige Bebauung) sind pro Hauseinheit nur max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Zur Sicherung des bestehenden Baumbestandes und eines durchgehenden Grünzuges zwischen Kanal und Umgehungsstraße (B 51) wird ein 10,0 m breiter Streifen entlang der Straße Zum Guten Hirten als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6. Baugestaltung

Die Gebäude sollen in Massivbauweise in einer Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet werden. Zu den Staffelgeschossen ergänzend ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die es ermöglicht, auf einen Rücksprung zu den Gebäudeseiten, die den Erschließungsflächen zugesandt sind, zu verzichten. Die Staffelgeschosse können somit deutlich weiter von den Gebäudeseiten zurückspringen, die der Nachbarbebauung zugewandt sind. Damit wurde der Anregung einiger Anlieger gefolgt.

Es ist eine einheitliche Gestaltung vorgesehen. Einzelheiten werden in dem zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt. Mit Ausnahme der Flachdachfestsetzung sind somit weitergehende baugestalterische Festsetzungen entbehrlich.

7. Verkehrserschließung

Die nördlichen Baukörper sollen gemeinsam über eine private Verkehrsfläche (GFL-AE-Fläche) von der Straße Zum Guten Hirten aus erschlossen werden. Der südliche Baukörper erhält eine Anbindung an den Maikottenweg. Der baurechtlich erforderliche Stellplatznachweis kann auf dem jeweiligen Baugrundstück erbracht werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Maikottenweg anzuschließen. Um den erforderlichen Anschluss sicherzustellen wird die private Erschließung (GFL AE – Fläche) um eine Leitungsrechtsfläche (L E – Fläche) bis zum Maikottenweg verlängert. Alternativ kann der Schmutzwasserkanal auch über die Straße Zum Guten Hirten geführt werden.

Die Baugrundstücke können nicht an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Regenwasserentsorgung kann daher nur sichergestellt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert bzw. rückgehalten wird. Einzelheiten sind im Rahmen der Entwässerungsplanung durch den Vorhabenträger mit der unteren Wasserbehörde anzustimmen.

9. Eingriff / Ausgleich

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundene Umgestaltung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz einen nachhaltigen und erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit möglich zu minimieren bzw. auszugleichen ist.

Diesem Ausgleich dient die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die nach dem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag der Stadt unentgeltlich zu

übertragen ist. Die grünplanerische Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme wird im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können in vollem Umfang in der öffentlichen Grünflächen ausgeglichen werden.

10. Altlasten / sonstige Umweltbelange

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das Plangebiet ist keinen relevanten Immissionsbelastungen ausgesetzt.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt die Planung keiner UVP-Pflicht, da die einschlägigen Schwellenwerte nicht erreicht werden.

12. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt den sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwand entsprechend dem Durchführungsvertrag. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

13. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 **08.12.2004** als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 475: St. Mauritz - Zum Guten Hirten / Maikottenweg

Münster, **10.12.2004**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister