B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Amelsbüren Nr. 1 a
"Amelsbüren-Dorf (westl. Teil)"

Der Bebauungsplan Nr. 1 a "Amelsbüren-Dorf (westl. Teil)" erfaßt das Gemeindegebiet östlich der Bundesbahnstrecke Münster-Dortmund zwischen der Bahnhofstraße/Auf der Woort und der Ottmarsbochholter Straße. Die Bebauungsplangrenzen wurden wie folgt festgelegt:

Im Westen
verläuft die Bebauungsplangrenze in der Mitte des Bahnkörpers der Bundesbahnstrecke Münster-Dortmund, und zwar von Höhe der Fahrbahnmitte Bahnhofstraße bis Fahrbahnmitte Ottmarsbochholter Straße (K 2036);

im Norden
verläuft die Bebauungsplangrenze in der Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße, und zwar von einer Verlängerung dieser Linie bis zur Mitte der Bundesbahnstrecke bis zur Einmündung der Straße "Auf der Woort";

im Nordosten
liegt die Bebauungsplangrenze in der Fahrbahnmitte der Straße "Auf der Woort", und zwar von der Einmündung in die Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die Ottmarsbochholter Straße;

im Südwesten
verläuft die Bebauungsplangrenze in der Mitte der Fahrbahn der Ottmarsbochholter Straße, und zwar von der Einmündung der Straße "Auf der Woort" bis zur Mitte des Bahnkörpers der Bundesbahnstrecke Münster-Dortmund.

Der Bebauungsplan wurde im Grundsatz hinsichtlich seiner Abgrenzung und der vorgesehenen Art der Nutzung aus dem am 17. 11. 1969 vom Regierungspräsidenten in

Münster genehmigten und am 15. 4. 1970 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amelsbüren entwickelt.

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet hat eine Größe von ca. 12,5 ha. Unter Berücksichtigung der Straßen- und Gemeinbedarfsfläche beträgt die Nettobaulandfläche ca. 10,0 ha.

Die Bauflächen sind zum Teil als reine Wohngebiete (WR), zum Teil als allgemeine Wohngebiete (WA) und im Eckbereich Ottmarsbochholter Straße/Auf der Woort als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Bezüglich des MK-Gebietes wird bemerkt, daß nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Für die Flächen nördlich des Waldes und der vorhandenen Hofstelle Steinhoff sieht der Bebauungsplan eingeschossige freistehende Einfamlienhäuser bzw. zweigeschossige Reiheneigenheime vor. Für den Bereich entlang der geplanten Kreisstraße, östlich der Bahnstrecke Münster-Dortmund ist für den nördlichen Teilbereich eine zweigeschossige Miethausbebauung vorgesehen, hieran schließt sich eine zweigeschossige Reihenhausbauweise und im südlichen Planbereich eine eingeschossige Bauweise an. Entlang der Ottmarsbochholter Straße wurde die vorgegebene zweigeschossige Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen. Südlich der Straße "Auf der Woort" sowie im Bereich der Kreuzung Ottmarsbochholter Straße/Davensberger Straße/Auf der Woort wurde eine zwei-, drei- und zum Teil viergeschossige Miethausbebauung bzw. im Untergeschoß als Kerngebietbebauung vorgesehen, die eine Freifläche für Parkplätze und städtebaulich wünschenswerter Platzgestaltung einbettet. Die Gemeinbedarfsfläche für die Anlegung eines Kindergartens wurde im Bereich der eingeschossigen Bebauung in Nähe der zu

erhaltenden Wallhecke und des Waldes ausgewiesen. Da es sich bei dem Bereich Ottmarsbochholter Straße/Auf der Woort um eine für den Ortskern von Amelsbüren bevorzugte Lage handelt, welche insbesondere dazu geeignet ist, den bereits in Nähe dieses Grundstückes vorhandenen Geschäftsbereich zu erweitern, wurde der hier anstehende Teilbereich nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern zur rechtlichen Absicherung des Planungszweckes als Kerngebiet ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wurde darüber-hinaus bestimmt, daß oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Bezüglich der in Nähe der Hofstelle geplanten Bebauung enthält der Bebauungsplan den Vermerk, daß die vorgesehene Bebauung des Flurstückes 85 nach Aufgabe der Hofstelle bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes möglich ist.

Nach überschlägiger Ermittlung wird bei restloser Bebauung des neuen Wohngebietes ein Einwohnerzuwachs von rd. 1.000 Personen zu erwarten sein. Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerzahl wurde von ca. 300 Wohnungseinheiten mit einem Durchschnittswert von 3,5 Einwohner je Wohnungseinheit ausgegangen.

Bei der im westlichen Teilbereich entlang der Bundesbahnstrecke Münster-Dortmund ausgewiesenen Straße handelt es sich um eine geplante Kreisstraße. Die Straßenführung und Anbindung dieser geplanten Kreisstraße wurde nach den Angaben und Planunterlagen des Kreisstraßenbauamtes in den Bebauungsplan übernommen. Die jeweiligen Anbindungen an die Hauptstraße (K 2036) sowie an die Davensberger Straße sind aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.

Die Ottmarsbochholter Straße und die Straße "Auf der Woort" sind bereits weitgehend ausgebaut. Die innerhalb des Baugebietes ausgewiesenen Wohnstraßen werden vor Freigabe der Grundstücksflächen für dieBebauung von der Gemeinde Amelsbüren ausgebaut.

Vor Ausführung der Straßenbefestiungsarbeiten werden die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücksflächen erforderlichen Wasserversorgungseinrichtungen und Kanalisationsanlagen erstellt. Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt für den Bereich zwischen der Ottmarsbochholter Straße und der in Höhe der Straße "Domhof" von der Straße "Auf der Woort" abzweigenden bis zur Ottmarsbochholter Straße führenden geplanten Wohnstraße nach dem Trennsystem und für den westlich hiervon gelegenen Teilbereich nach dem Mischsystem. Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandenen Hauptsammler der Kläranlage zugeführt. Die Planung für eine Kläranlagenerweiterung befindet sich in Vorbereitung. Mit der Durchführung der Erweiterungsmaßnahmen soll noch im Jahre 1973 begonnen werden.

Innerhalb des Planbereichs ist eine Fläche für den Bau eines Kindergartens vorgesehen. Ein Kindergarten ist bereits in der Ortslage von Amelsbüren vorhanden. Ein weiterer dritter Kindergarten ist im 1. Änderungsplanentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Amelsbüren für den Bereich östlich der Straße "Nienkamp" geplant.

Bezüglich der Schulverhältnisse wird bemerkt, daß sich auf dem Schulgrundstück der Grundschule in Amelsbüren z!Zt. 9 Klassen befinden. Hiervon sind z.Zt. 7 Klassen belegt. Außerdem bietet das Grundstück ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.

Außer der für den Gemeinbedarf vorgesehenen Fläche befinden sich innerhalb des Planbereiches mehrere für eine ein- und zweigeschossige Bebauung vorgesehene Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde Amelsbüren. Die Gemeinde Amelsbüren beabsichtigt, zur Befriedigung des Bedarfs von Amelsbürener Bürgern diese Grundstücksflächen zu angemessenen und preisregulierenden Preisen an Bauinteressenten zu veräußern.

Die Kosten der Gesamterschließung werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbaumaßnahmen einschl. der Anteilkosten für die Nebenanlagen in der Straße "Auf der Woort" und der Davensberger Straße	1.120.000,-- DM
Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschl. Regenwasservorflut und Hausanschlüsse	515.000,-- DM
insgesamt	1.635.000,-- DM.

Von den gesamten Erschließungskosten müssen unter Berücksichtigung eines 10 %-igen Gemeindeanteils für den Erschließungsaufwand im Sinne des Bundesbaugesetzes rd. 185.500,-- DM von der Gemeinde Amelsbüren getragen werden. Im übrigen erfolgt die Heranziehung der künftigen Grundstückseigentümer nach Maßgabe der für die Gemeinde Amelsbüren geltenden Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen. Die Anteilkosten für die Wasserversorgung werden ebenfalls nach den geltenden Satzungen der Gemeinde Amelsbüren erhoben. Der Anschluß an die elektrischen Stromversorgungsleitungen wird von den Vereinigten Elektrizitätswerken Westfalen sichergestellt.

Aufgestellt:
Münster, den 5. Februar 1973

Gemeinde Amelsbüren
Der Gemeindedirektor
(Wiesmann)
Amtsdirektor

Amt Sankt Mauritz
Der Amtsdirektor
- Bauamt -
I.V.
(Plagemann)
Techn.Amtsbeigeordneter

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl.I.S. 341) zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit

vom 12. 2. 1973 bis einschl. 13. 3. 1973

öffentlich ausgelegen. Der Rat der Gemeinde Amelsbüren hat in seiner Sitzung am 23. 5. 1973 über die vorgetragenenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan Nr. 1 a "Amelsbüren-Dorf (westl. Teil)" gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung beschlossen.

Amelsbüren, den 23. 5. 1973

GEMEINDE AMELSBÜREN · KREIS MÜNSTER ·

(Waltermann)
Bürgermeister

(Austermann)
Ratsmitglied

(Gangel)
Schriftführer