Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 799/2003

# B e g r ü n d u n g

## zur 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b: Amelsbüren - Dorf östlicher Teil

### 1. Änderungsbereich

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 1b um das Grundstück, Gemarkung Amelsbüren, Flur 21, Teil des Flurstücks 5 ausgeweitet und der Bebauungsplan im Bereich südwestlich der Straße Zur Windmühle geändert.

### 2. Bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan AM 1b (Bereich der 3. Änderung) als WR-Gebiet für eine I-geschossige Einfamilienhausbebauung mit einer GRZ / GFZ von 0,4 / 0,5 festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 15° - 25° für den nördlichen Teil bzw. 25° - 30° für den südlichen Teil festgesetzt. Der Änderungsbereich südwestlich der Straße Zur Windmühle wird über eine private Erschließungsstraße (GFL-Fläche) erschlossen. Die geplante Einfamilienhausbebauung ist zum Teil realisiert.

### 3. Planungsanlass

An den Bebauungsplan AM 1b grenzt im vorgenannten Bereich der seit 2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 416: Amelsbüren – Davertstraße / Zur Windmühle / Am Dornbusch / Böckenhorst an. Der Bebauungsplan Nr. 416 ermöglicht südlich der Grundstücke Zur Windmühle 16a und 16b die Errichtung von zwei I-geschossigen Einfamilienhäusern die über eine private Erschließungsstraße erschlossen werden sollen.

Mit der Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes AM 1b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern im Anschluss an die im Bebauungsplan Nr. 416 geplanten Einfamilienhäuser ermöglicht. Die Erschließung soll über eine Verlängerung der geplanten privaten Stichstraße erfolgen. Der hier angesprochene Teilbereich ist zurzeit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes ermöglicht.

### 4. Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die Ausweitung und Änderung des Bebauungsplanes AM 1b aus dem Flächennutzungsplan 2010 entwickelt.

### 5. Planungsziele

Um eine einheitliche Höhenentwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, wird die Festsetzung SD (Satteldach) 27° ± 3° getroffen, sowie für die noch nicht bebauten Grundstücke die Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig". Die für den Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen für den Bebauungsplan AM 1b gem. § 9 BauGB und gem. § 103 BauO NRW bleiben unverändert.

Durch die geplanten Änderungen wird weiterhin gewährleistet, dass eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung entsteht, die sich auch in der Höhenentwicklung der freien Landschaft anpasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

## 6. Eingriff / Ausgleich

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches besteht bereits Planungsrecht zur Errichtung von Wohngebäuden. Eingriffsrelevant ist ausschließlich die Erweiterungsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes AM 1b. Im Rahmen der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung wurde ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. 900 qm ermittelt.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf kann nicht innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes AM 1b nachgewiesen werden. Der notwendige Ausgleich wird südlich und westlich des Änderungsbereiches auf einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Flurstückes vollständig realisiert werden. Sie wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 416 Wohngebiet Amelsbüren - Süd hergerichtet.

Die Ausgleichsflächen werden einer extensiven Nutzung zugeführt und mit Strukturelementen der Münsterländischen Parklandschaft ausgestattet. Sie übernehmen ferner Pufferfunktion zum unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet Davert. Soweit möglich, wird die vorhandene Grünlandparzelle wieder vernässt und in einen artenreichen Feucht- und Nasswiesenstandort überführt.

Der Änderungsbereich liegt an einer der Hauptzufahrtstraßen zum Ortsteil Amelsbüren. Die westliche Grenze des Änderungsbereiches wird zukünftig den Ortsrand im Bereich des Ortseinganges bestimmen.

Da der bestehende Bebauungsplan zur Gestaltung dieser Grenze keine Festsetzungen trifft, bietet die nunmehr anstehende Änderung die Möglichkeit, durch die Festsetzung eines privaten Pflanzgebotes von 1,50 m Breite eine gewisse Einheitlichkeit zu erzielen und die Ortseingangssituation angemessen grünplanerisch einzubinden. Das jeweilige Grundstück darf erst jenseits der v.g. Pflanzgebotsfläche eingefriedigt werden.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Plan zur 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b ersichtlich.

Da durch diese 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und da die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde, sind die Voraussetzungen zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch gegeben.

## 7. Kosten

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

## 8. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des geänderten 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **10.12.2003** als Satzung beschlossen 11. Änderung des Bebauungsplanes AM 1b: Amelsbüren - Dorf östlicher Teil

Münster, **18.12.2003**

**gez. Tillmann (L.S)**
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister