B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Nordöstlich des Waldweges"
der Gemeinde Amelsbüren.

Der Ortsteil, in dem das durch den Bebauungsplan gekennzeichnete neue Siedlungsgebiet liegt, befindet sich am nördlichen Rande des Gebietes der Gemeinde Amelsbüren. Er wird im Westen durch die Verbindungsstraße von der Weseler Straße (alte B 51) nach Amelsbüren (Amelsbürener Straße), im Norden von der Bundesbahn, im Osten durch die Gemeindegrenze und im Süden durch den Autobahnzubringer (neue B 51) begrenzt.

Im Jahre 1949 wurde in dem vorstehend gekennzeichneten Gebiet das erste Wohnhaus erbaut. Das Baugelände wurde im Zuge der Bodenreform vom Grafen Ketteler zur Verfügung gestellt. So entstand zunächst eine Bebauung entlang des Waldweges. In den darauffolgenden Jahren verkaufte der Bauer Schultmann sein dortiges Gelände an Bauwillige, so daß auch nördlich des Waldweges eine Bebauung entstehen konnte. Geordnet wurde die Bebauung durch einen Fluchtlinienplan, womit einem offensichtlichen Bedarf an Bauland der Bevölkerung aus Stadt und Land Rechnung getragen wurde. Inzwischen stehen in dem angesprochenen Ortsteil ca. 7o Wohnhäuser, was schätzungsweise einer Bevölkerungszahl von ca. 28o Einwohnern gleichkommt.

Auf dem vom Bebauungsplan erfaßten Gelände (ca. 85.528 m^2, davon Kirchengelände ca. 5.938 m^2, Bruttobauland also ca. 79.59o m^2) sollen 9o neue Wohneinheiten errichtet werden. Weitere 7 Wohneinheiten bestehen schon jetzt. Setzt man 4 Personen pro Wohneinheit an, so wird das Bebauungsplangebiet einmal ca. 338 Einwohner zählen.

Zum Planbereich gehören nachstehende Parzellen:

	Flurstück		Fläche m^2
1) Grundstücke in privater Hand	293	(Vieth)	3.217,--
	294	(Vieth)	2.6o3,--
	335	(Tönnies)	823,--
	3o1	(Dr. Brand)	648,--
	3oo	(Loick)	653,--
	299	(Dr. Heine)	723,--
	3o7	(Lackkamp)	973,--
	3o6	(Frohns)	972,--
	3o5	(Oeding)	97o,--
	3o4	(Heimken)	971,--
2) Kirchengrundstück	289		5.938,--
3) Straßenparzelle	34o		
4) von Ketteler	457 - 466		ca. 12.385,--
5) Ch. Schultmann	3o8		6.352,--
6) A. Appels	426		46.ooo,--
7) Stadt Münster	296		ca. 2.198,--
(nur teilweise)	143		1o2,--
		zus. =	85.528,--

Die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebietes erfolgt durch eine Parallelstraße zum Ripenhorst (entlang Parzelle 457) und eine Verbindungsstraße vom Waldweg zur vorgenannten Parallelstraße (entlang Parzelle 289 bis zum Waldweg über Parzelle 3o8 und 426). Das östlich der Verbindungsstraße gelegene Gebiet (im wesentlichen Parzelle 426) wird noch zusätzlich durch eine Straßenspange erschlossen. Die Grundstücke, die nicht unmittelbar an einer der genannten Straßen liegen, werden durch private Zuwege erschlossen.

Die Bebauungsdichte ist mit Rücksicht auf die schon vorhandene Bebauung sehr niedrig gehalten worden. Bei einer zu bebauenden Bruttofläche von ca. 79.59o m^2 und den vorgesehenen ca. 97 Wohneinheiten ergibt sich im Mittel pro Wohneinheit eine Bruttobaulandfläche von ca. 82o m^2. Wenn man die Verkehrsflächen zu 2o % des Bruttobaulandes schätzt, ergibt sich pro Wohneinheit eine Nettobaulandfläche von ca. 64o m^2. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß man heute für freistehende Einfamilienhäuser eine Nettobaulandfläche von ca. 4oo m^2 und für Gartenhofhäuser (die hier den größten Teil der geplanten Bebauung ausmachen) ca. 25o m^2 pro Wohnhaus ansetzt, so ist leicht zu erkennen, daß es sich bei der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung um eine großzügige und lichte handelt, die sich der vorhandenen Bebauung gut eingliedert. Eine noch lichtere Bebauung würde die Bauwilligen durch zu hohe Grundstückskosten und Anliegerbeiträge belasten. Es ist dabei zu bedenken, daß die Grundstückspreise in dem genannten Bebauungsgebiet vor 8 - 1o Jahren nur DM o,5o - DM 3,5o/m^2 betrugen, was in keinem Verhältnis mehr zu den heutigen Baulandpreisen steht.

Entlang des Waldweges, auf den Parzellen 293 und 426, sollen Wohnhäuser in Ziegelbauweise, mit 45^o + 50^o geneigtem Dach entstehen, ebenso auf der Parzelle 3o8 westlich der neu geplanten Straße (offene Bebauung) und auf den Parzellen 457 - 466. Auf diese Weise wird ein guter Übergang von der vorhandenen Bebauung zu der auf den Parzellen 3o8, 426 und 296 (teilweise) geplanten Flachdachbebauung (Gartenhof- und Atriumhäuser) geschaffen (geschlossene Bebauung).

Die Bebauung mit Gartenhof- und Artriumhäusern mit Flachdach wurde mit dem Ziel gewählt, den Bauwilligen eine weitgehende individuelle Grundrißgestaltung ihrer Wohnhäuser zu ermöglichen. Dabei sollen die Gartenhöfe jeweils

nach der bevorzugten Himmelsrichtung (Besonnung, Belichtung) orientiert werden können und den Wohnräumen so vorgelagert werden, daß man sie als erweitertes "grünes" Wohnzimmer ansprechen kann. Damit das zuvor Gesagte in vollem Umfange erreicht werden kann, soll es möglich sein, die Grundstücksgrenzen zu bebauen. Die Gartenhof- und Atriumhäuser sollen, in Anpassung an die vorhandene Bebauung als Ziegelverblendbauten mit einem ca. 60 cm hohen Beton-Randbalken, erstellt werden.

Auf den gemeinschaftlichen Flächen entlang der Straßen und in den Bereichen der gemeinschaftlichen Wohnwege sollen gegliederte Grünflächen einheitlich gestaltet entstehen, damit Bebauung und Freiflächen in ihrer Kontrastwirkung spürbar werden und sich die neue Bebauung in gestuften Übergängen gut in die schon bestehende Nachbarbebauung einfügt.

Zur Lösung des Parkproblems erhält jede Wohneinheit eine Garage (mindestens) mit einem davorliegenden Abstellplatz (Abstand von dem äußeren Straßenrand bis zur Garage mindestens 5,00 m). Weiterhin werden zum Teil Parkflächen an den Straßen angeordnet. Mit den Parkmöglichkeiten auf den Straßen und den vorstehend genannten Abstellflächen ist der Motorisierung der heutigen Bevölkerung weitgehend Rechnung getragen.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs sind die fünf Grundstücke entlang der Verbindungsstraße auf Parzelle 308 für eine Bebauung auch mit Ladengeschäften vorgesehen ("WA").

Für Kinder stehen mit den eigenen Gärten und den privaten Wohnwegen ausreichende Spielplatzflächen zur Verfügung.

Die Einrichtung eines Sportplatzes, einer Badeanstalt, usw. ist bei der geringen Einwohnerzahl wirtschaftlich nicht tragbar und auch nicht sinnvoll. Auch die Einrichtung einer örtlichen Schule ist bei der geringen Einwohnerzahl nicht erforderlich. Es ist angebracht, den Kindern des gesamten angesprochenen Bebauungsgebietes durch einen Schulbus den Besuch der bestehenden Schuleinrichtungen zu ermöglichen. Auf dem kirchlichen Grundstück sollen neben der Kirche auch ein Kindergarten und ein Jugendheim errichtet werden.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch das Wasserwerk Gelsenkirchen. Entwässerungsleitungen können an die bestehenden Einrichtungen angeschlossen werden.

Es ist mit folgenden Aufschließungskosten zu rechnen (ausschließlich Privatstraßen):

a) Straßenbaumaßnahmen einschl. Beleuchtung	440.000,— DM
b) Schmutzwasser- und Regenwasserkanal einschl. Hausanschlüsse	275.000,— DM
zus.:	715.000,— DM

Über die Aufschließung werden mit den Grundstückseigentümern besondere Verträge abgeschlossen.

Aufgestellt:
Münster, den 25. 9. 1968

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 19. 12. 1968 bis einschl. 2o. 1. 1969 öffentlich ausgelegen.

Die Gemeindevertretung Amelsbüren hat in ihrer Sitzung vom 25. 3. 1969 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken beraten und den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Ortssatzung beschlossen.

Amelsbüren, den 25. 3. 1969

GEMEINDE AMELSBÜREN · LANDKREIS MÜNSTER ·

(Waltermann)
Bürgermeister

(Winkelmann)
Gemeindevertreter

(Wiesmann)
Schriftführer