Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 678/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3: Handorf - Ortslage

Der seit dem 21.07.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan HAN 3 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung der Grundstücke im Bereich der Ortslage des Stadtteils Handorf aufgestellt. Entsprechend dem Bedarf und den geänderten städtebaulichen Zielen soll der Bebauungsplan in mehreren Teilbereichen geändert werden.

1. Planungsziel:

   Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HAN 3 stehen teilweise den berechtigten Wünschen von Grundstückseigentümern sowie der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

   Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes soll zur Deckung des Bedarfs die öffentliche Grünfläche - Friedhof - aufgeweitet werden.

   Darüber hinaus sollen innerhalb der Baugebiete westlich, östlich und nördlich des Friedhofes die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert werden, daß hier zusätzlich Einfamilienhäuser planungsrechtlich ermöglicht werden.

   Ferner soll die Verlegung des Jugendheimes von der Ludwig-Wolker-Straße 6 zur Sudmühlenstraße 208 im Bebauungsplan planungsrechtlich nachvollzogen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

   Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim - und als Grünfläche - Friedhof - dargestellt.

   Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3 wird durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes die bislang dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim - verlegt und die Grünfläche - Friedhof - aufgeweitet.

   Die 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3 wurde insofern gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planinhalt:

   Bauliche Nutzung

   Im Bereich östlich der Kardinal-von-Galen-Schule werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der

...

vorhandenen und beabsichtigten Bebauung geringfügig geändert. Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich bleibt unverändert. Zur verkehrlichen Erschließung der vorhandenen Bebauung im Blockinnenbereich wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Fläche neu ausgewiesen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Ludwig-Wolker-Str. 20 wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses in diesem Bereich zu schaffen, geringfügig nach Westen aufgeweitet. Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich bleibt unverändert.

Im Bereich westlich des aufgeweiteten Friedhofes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung der baulichen Anlagen und der Erschließung geringfügig geändert. In diesem Zusammenhang wird das Gebäude des aufgegebenen Jugendheimes - Ludwig-Wolker-Str. 6 - in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Durch die Ausweisung des Grundstücks Sudmühlenstr. 208 als Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendheim - wird die zwischenzeitlich vollzogene Nutzungsänderung planungsrechtlich nachvollzogen und abgesichert.

Um eine geplante Ladenerweiterung im Bereich Drostestraße/ Ludwig-Wolker-Straße zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Grundstücken Drostestraße 19 und 21 im rückwärtigen Bereich aufgeweitet, wobei das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Die mit einer Nutzung als Lebensmittelmarkt regelmäßig in Verbindung stehenden notwendigen technischen Einrichtungen, wie z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, sind damit selbstverständlich auch zugelassen, wenn sie dem allgemeinen Stand der Technik entsprechen und die damit verbundenen Immissionen als "baugebietsverträglich" eingestuft werden können.

Auf den neu entstehenden, rückwärtigen Bauflächen für die geplante Ladenerweiterung sind Stellplätze und Zufahrten zwar im Prinzip planungsrechtlich zulässig, nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen jedoch nicht vorgesehen. Insofern ist eine zusätzliche Belastung des Blockinnenbereiches auszuschließen. Im übrigen bleibt eine möglichst "nachbarschaftsverträgliche" Anordnung der notwendigen Stellplätze und ihrer Zufahrten dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Im vorliegenden Einzelfall erscheint eine zusätzliche Regelung auf Grundlage des Bebauungsplanes deshalb weder zweckmäßig noch erforderlich. Der Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt wird im Regelfall nach Ablauf der rechtlich besonders geschützten "Nachtzeit" (bis 6.00 Uhr) stattfinden. Nach Aussagen des Ladenbetreibers führt die geplante Erweiterung nicht zu einer Steigerung des Umfangs (Zahl der Lkw) des Anlieferverkehrs. Eine über den hinnehmbaren Rahmen hinausgehende Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist somit nicht zu befürchten.

...

Eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Kirschgarten 24 ist nach städtebaulicher Situation, Größe und Zuschnitt mit dem Änderungsbereich Drostestraße 19 und 21 nicht vergleichbar. Eine Bebauung in "zweiter Reihe" würde für das gesamte Plangebiet eine, den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufende Vergleichs- und Bezugsfallwirkung auslösen.

Für das Grundstück Drostestraße 17 ist bislang eine zweigeschossige Bebauung, wobei das zweite Geschoß nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist, festgesetzt. Der Anregung, stattdessen für dieses Grundstück zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß auszuweisen, entspricht nicht den mit dem Bebauungsplan verfolgten, grundsätzlichen, städtebaulichen Zielsetzungen.

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3 wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Grundstücks Handorfer Werseufer 7 so weit nach Westen verschoben, daß das vorhandene Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Um eine geplante Gebäudeerweiterung, die im Bereich der bislang ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche liegt, zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig aufgeweitet, da hiergegen keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

Bei Bodeneingriffen im Bereich der Petronilla-Kirche und der südlich angrenzenden Parkplätze ist das Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege frühestmöglich, spätestens jedoch 8 Wochen vor Beginn, schriftlich zu benachrichtigen, um Aufschluß zu erhalten über die bauliche Entwicklung der Pfarrkirche und ihrer Vorgänger sowie die Besiedlung des Dorfkerns. Sofern in den übrigen Bebauungsplanbereichen bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderung und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich anzuzeigen.

Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz - östlich des Grundstücks Ludwig-Wolker-Str. 8 wird geringfügig aufgeweitet. In diesem Bereich sollen Senkrechtstellplätze geschaffen werden.

Eine zusätzliche öffentliche Wegeverbindung an der Westgrenze der Friedhofserweiterungsfläche zwischen Ludwig-Wolker-Straße und Wienkampstraße ist zwar wünschenswert, jedoch wegen vorhandener, alternativer Wegeverbindungen städtebaulich und verkehrlich nicht zwingend erforderlich. Insofern ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nicht dringend geboten und wäre darüber hinaus ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers nur schwer durchsetzbar. Auch wäre ein hierdurch entstehender Flächenverlust für die Grabstätten nicht ohne Bedeutung. Es sollte jedoch auf den Grundstückseigentümer in der Weise eingewirkt werden, die

...

geplanten Wegeflächen im Friedhofserweiterungsbereich so auszugestalten, daß zumindest während der Friedhofsöffnungszeiten eine durchgängige Wegeverbindung ermöglicht wird.

In Verbindung mit der geplanten Friedhofserweiterung ist die Ausweisung zusätzlicher Stellplätze unverzichtbar. Der mit der Ausweisung der Stellplätze an der Ludwig-Wolker-Straße verbundene geringfügige Flächenverlust für den Friedhof muß demgegenüber in Kauf genommen werden.

Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche - Friedhof - wird zur Deckung des absehbaren Bedarfs für die nächsten 20 Jahre im nord-westlichen Bereich aufgeweitet. Nach einem Gutachten des geologischen Landesamtes NW ist diese Fläche für Bestattungen geeignet. Hygienische Bedenken bestehen nicht, zumal die bisherigen Hygienerichtlinien, die einen Abstand zwischen Gräbern und Wohngebäuden von 35 m vorsahen, weggefallen sind.

Der Anregung, die Fläche westlich des Weges "Rechts der Werse" bis an das Werseufer und die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche zwischen den Straßen "Handorfer Werseufer" und "An der Wersebrücke" als Wald auszuweisen, wurde aufgrund der Lage und des Zuschnittes dieser Flächen nicht gefolgt.

Immissionsschutz

In den Wohngebieten werden Immissionsschutzmaßnahmen nicht notwendig.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastenverdächtige Standorte bisher nicht bekannt geworden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Belange des Umweltschutzes werden unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht negativ betroffen.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich. Die durch die 13. Änderung u. a. vorgenommenen Anpassungen an den vorhandenen Bestand sowie die bislang bereits mehrfach geänderten rechtsverbindlichen Festsetzungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit insgesamt im Bebauungsplan HAN 3 in der Fassung der 13. Änderung dargestellt.

4. Kostenschätzung

Durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3 entstehen der Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

...

5. Durchführungsmaßnahme

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden 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 der durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1992 als Satzung beschlossenen 13. Änderung des Bebauungsplanes HAN 3: Handorf - Ortslage -.

Münster,

Der Oberbürgermeister



meisterin