Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1002/2001

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Münster über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bereich Hiltrup - nördlich Im Dahl

Der Bereich nördlich der Straße Im Dahl, zwischen der Wohnbebauung Im Dahl 1-5 im Westen und der Hofstelle Im Dahl 11 im Osten, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bauvorhaben in diesem Bereich sind bislang nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen.

Die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Zielvorstellungen sowie die stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkte (einseitig angebaute Straße) und die angrenzend vorhandene Bebauung Im Dahl 1-5 bilden die Grundlage dafür, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Bereiches nördlich der Straße Im Dahl zu schaffen.

Durch die vorliegende Satzung soll der vorgenannte Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und somit der Bebauung zugeführt werden.

Satzungsinhalt

Im Geltungsbereich der Satzung wird der südliche Bereich (ca. 40 m parallel zur Straße Im Dahl) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um dem hier gegebenen Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft Rechnung zu tragen soll die städtebauliche Dichte begrenzt werden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung südlich der Straße Im Dahl sind deshalb ausschließlich maximal II-geschossige Hausgruppen mit einer Wohnung je Hauseinheit zulässig. Die hier möglichen ca. 24 Reihenhäuser sind mit Satteldach zu errichten. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Eingriff/Ausgleich

Mit der Bebauung der bisher unbebauten Fläche findet ein nicht vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft statt, der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches angemessen auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund wird in die Satzung ein, an die vorhandene Bebauung sowie an das geplante Wohngebiet angrenzender, ca. 15 m breiter Grundstücksstreifen einbezogen, der entsprechende Ausgleichsfunktionen übernehmen soll und daher eine Festsetzung gem. § 9 (1a) BauGB erhält. Außerdem soll dieser Bereich eine Reitwegeverbindung aufnehmen. Die Fläche wird den zu erwartenden Eingriffen entsprechend zugeordnet.

Wasserschutz / Immissionsschutz

Das Satzungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Münster-Geist. Bei der Bebauung sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Die Baufläche liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Münster-Hamm. Sie ist durch den Schienenverkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ggf. passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Kosten

Durch die Satzung entstehen der Stadt Münster keine Kosten.