Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 378/89 Bau.

Begründung:

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel

Der seit dem 1o.o6.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan STM 8 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und baulichen Nutzung des Stadtteils Sprakel aufgestellt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung wurde zwischenzeitlich im wesentlichen realisiert.

1. Planungsziele:

Wie in der "Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklung in Sprakel" dargestellt, ist die Einwohnerzahl in diesem Stadtteil seit Jahren rückläufig. Zur Bestandsicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule) sowie des vorhandenen Grundversorgungszentrums ist es erforderlich, die Einwohnerzahl zu stabilisieren.

Aus den v. g. Gründen sowie unter Berücksichtigung einer markt- und bedarfsgerechten geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan STM 8 für den noch nicht bebauten Teilbereich Am Schild/Sprakeler Straße/ Schlusenweg/Essmannstraße dahingehend geändert werden, daß in diesem Teilbereich Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken errichtet werden können.

Ferner sollen die bislang vom Schlusenweg erschlossenen Grundstücke künftig vom Gerbertweg über private Erschließungswege erschlossen und die Anbindung der Scheffelstraße an den Schlusenweg reduziert werden.

2. Planungsinhalt:

Bauliche Anlagen

Das allgemeine Wohngebiet östlich der Scheffelstraße wird unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse sowie der Nutzungen geringfügig aufgeweitet. Der übrige Änderungsbereich wird unverändert als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Aus den v. g. Gründen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8 aufgeweitet. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, in diesem Bereich zusätzlich ca. 15 Einfamilienhäuser errichten zu können. Den

...

Bedenken gegen die zusätzlich mögliche Bebauung im Bereich Am Schild 13-19/Gerbertweg wurde aus den genannten Gründen nicht gefolgt, zumal eine unzumutbare Beeinträchigung der vorhandenen Wohnbebauung - Belichtung, Wohnqualität, Wertminderung - nicht gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich Gerbertweg geringfügig erhöht. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte werden im gesamten Änderungsbereich eingehalten und bis auf den Bereich Gerbertweg sogar unterschritten.

Durch die textliche Festsetzung, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wird der angestrebte Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Der Schlusenweg soll langfristig den Südrand der bebauten Ortslage bilden und nicht zur Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke dienen. Die verkehrliche Erschließung ist daher von den Straßen Am Schild, Gerbertweg und Scheffelstraße und über die neue ausgewiesenen privaten Erschließungswege vorgesehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Scheffelstraße wird dabei entsprechend dem Bedarf im südlichen Bereich reduziert.

Der Anregung, die geplanten Wohngebäude am Schlusenweg von dort zu erschließen, wurde aus den v. g. Gründen nicht gefolgt. Eine unzumutbare zusätzliche verkehrliche Belastung der Straße Am Schild ist nicht gegeben.

Die ausgewiesenen Geh- und Radwege schaffen vom Fahrverkehr getrennte Verbindungen zwischen den einzelnen Erschließungsstraßen.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung in allgemeine und reine Wohngebiete wird den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen für den Änderungsbereich sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen und benachbarten Bebauung ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Hierfür wurden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan STM 8 getroffenen Festsetzungen sinngemäß übernommen.

...

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 der 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8 ersichtlich.

3. **Kostenschätzung:**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8 soll längerfristig verwirklicht werden. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden zur Zeit auf ca. 590.000 DM geschätzt. Sie werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 zum überwiegenden Teil bereits veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

4. **Durchführungsmaßnahmen:**

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund- und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstücks- eigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage der 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8 erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 06.12.1989 als Satzung beschlossenen 9. Änderung des Bebauungsplanes STM 8: Sprakel.

Münster, 21.12.1989

Der Oberbürgermeister
I. V.

Tünns
Bürgermeisterin