

B e g r ü n d u n g

zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 277: Kinderhaus – Kanalstraße / Wangeroogeweg für den Bereich Kanalstraße 381 / Memmertweg

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsrechtliche Situation	2
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen.....	2
4. Räumliche und strukturelle Situation	2
5. Planungsziele	3
6. Inhalte des Bebauungsplanes	3
6.1 Grundzüge der Planung	3
6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung	3
6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte	3
6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe	4
6.2.3 Bauweise und Bauform.....	4
6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen.....	4
6.3 Verkehrsflächen / Erschließung	4
6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur.....	4
6.5 Grünflächen / Begrünung	5
6.5.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote	5
6.5.2 Ausgleichsflächen / Umweltbericht.....	5
6.6 Immissionsschutz	5
6.7 Altlasten / Altstandorte.....	6
6.8 Denkmalschutz / Archäologie	6
7. Flächenbilanz.....	7
8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	7

1. Planungsanlass / Planungsgrundlagen

Anlass für die Planung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich, um die Errichtung weiterer Wohnhäuser zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Die erste Änderung des Bebauungsplanes gilt für die beiden Baufenster südlich der öffentlichen Grünflächen an der Kanalstraße.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,
 Flur 100,
 Flurstücke: 234, 237, 239, 246,
 Teil des Flurstücks 263.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277 sind im Plan gekennzeichnet. Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmen mit den Grenzen der Bebauungsplanänderung überein.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Münster stellt für den Geltungsbe-
reich westlich der Kanalstraße Wohnbauflächen dar. Die vorhabenbezogene Änderung des Be-
bauungsplanes stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin überein
und ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht / sonstige Satzungen, Verordnungen

Der Bebauungsplan, seit dem 04.03.1983 rechtskräftig, hat die planungsrechtlichen Vorausset-
zungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird
das Wohnen in Gebäuden mit einer Traufhöhe von 3,75 m und einer Firsthöhe von 11,00 m zu-
gelassen. Das vorhandene Hofgebäude Kanalstraße 381 bleibt durch das Baufenster erhalten.
Die überbaubaren Flächen sehen hier eine hofartige Bebauung im Gegensatz zu der südlich
angrenzenden Zeilenbebauung vor. Die Erschließung erfolgt von der Kanalstraße aus. Zwi-
schen der Kanalstraße und der westlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein ca. 7,50 m brei-
ter privater Grünstreifen festgesetzt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01.07.2004 durch den Beschluss
des Planungsausschusses eingeleitet. Inhalt des Änderungsentwurfes war es, durch eine ver-
änderte Baustruktur die Errichtung von fünf freistehenden Einfamilienwohnhäusern zwischen
Hofgebäude und Kanalstraße zu ermöglichen.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans hat vom 16.10. bis zum
16.11.2006 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden vom Vorhabenträger aus Gründen
der besseren Vermarktungsmöglichkeit Änderungen der Planung angeregt. Die Baugrenzen
und die Lage der Erschließung wurden geringfügig verschoben.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde anstelle einer erneu-
ten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes den betroffenen Grundstückseigentümern Gele-
genheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Einwendungen gegen die beabsichtigten
Änderungen vorgetragen.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Das Änderungsgebiet wird im Osten durch die Kanalstraße, von der auch gleichzeitig die Er-
schließung ausgeht, begrenzt. Parallel zur Kanalstraße verläuft östlich der Max-Clemens-Kanal.
Es handelt sich hierbei um ein eingetragenes Bodendenkmal. Die ehemalige Wasserstraße wird
teils durch Baumalleen begleitet und ist teils noch Wasser führend. Der Kanal, mit dessen Bau
1724 begonnen wurde, ist noch heute für die Landschaft prägend. Im Norden und Westen bil-
den öffentliche Grünflächen mit einem integrierten Kinderspielplatz (Spielbereich A) die Gren-
zen. Weiter westlich befindet sich die Sportanlage des SC Westfalia Kinderhaus mit Au-
ßenbereichsplätzen, Vereinshaus und den dazugehörenden Stellplätzen. Südlich schließt ein
kleines Wohnbaugebiet am Memmertweg, überwiegend mit eingeschossigen Doppelhäusern
bebaut, an. Im weiteren Verlauf bilden bis zum Bröderichweg die Westfälische Landesgehörlo-
sensschule, die Sehbehinderten- und Körperbehindertenschule die Grenzen.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch das nicht denkmalwerte Hofgebäude mit einer weit-
räumigen Freifläche im Süden und Osten und das umgebene bestimmende Grün. Im Südosten

ist bereits ein Doppelhaus innerhalb einer parzellierten Reihe mit privater Erschließung entstanden.

5. Planungsziele

Die vorhabenbezogene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist beabsichtigt mit dem Ziel, in einem planungsrechtlich bestehenden WA-Gebiet westlich der Kanalstraße durch Veränderung / Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Einfamilienhausstandorte zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, durch die die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in ihrer Grundkonzeption bestimmt wird, werden nicht berührt. Demnach kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Grundzüge der Planung

Zu den Grundzügen der Planung zählt die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit einer privaten Erschließung von der Kanalstraße.

6.2 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

6.2.1 Nutzungsart(en), Nutzungsdichte

– Art und Maß der baulichen Nutzung –

Das der veränderten Planung zugrunde liegende Vorhaben besteht in der Errichtung von geplanten Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) anstelle des Ausbaus der vorhandenen Hofgebäude.

Bei den zwingend eingeschossigen Wohnhäusern kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise ausgebaut werden, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Hiermit soll pro Wohngebäude – für nicht mehr als zwei Wohneinheiten – ausreichend Wohnfläche angeboten werden können.

Das Baufenster bietet im Bereich des vorhandenen Hofgebäudes geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Ein südlich angebauter Schuppen wird, zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung, entfernt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt.

Die bauliche Dichte wird durch die beabsichtigte Planung nicht wesentlich vergrößert.

Als Dachform soll, wie schon im angrenzenden Wohngebiet, ein Satteldach vorgeschrieben werden.

6.2.2 Bebaubare Flächen, Bauhöhe

– Überbaubare Grundstücksflächen und Bauhöhen –

Durch die Veränderung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich des Änderungsbereiches in östlicher Richtung soll hier eine hofartige Gruppierung von Baukörpern ermöglicht werden, wobei die Blickbeziehung von der Kanalstraße zum ehemaligen Hofgebäude erhalten bleibt.

Die Bauhöhe ergibt sich aus den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

6.2.3 Bauweise und Bauform

Nördlich des bereits bestehenden Wohngebietes am Memmertweg soll im Änderungsbereich eine Bebauung mit Einzel – und Doppelhäusern ermöglicht werden. Die Grundstücke sind in unmittelbarer Nähe des Hofgebäudes ausreichend groß bemessen und erlauben eine weitere Teilung ohne an Wohnqualität einzubüßen. Eine aufgelockerte Fortsetzung von freistehenden Einzel – und Doppelhäusern trägt zur Bereicherung des Erscheinungsbildes im Straßenraum bei.

6.2.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis max. 7,5 qm zulässig. Ein Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen muss eingehalten werden.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Der nördliche Teilbereich wird von der Kanalstraße über eine private ca. 6,5 m breite Wegefläche erschlossen. Die Erschließung des südlich bereits bestehenden Wohngebietes erfolgt ebenfalls von der Kanalstraße über den öffentlichen Memmertweg und private Wegeflächen.

6.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist vorhanden und so bemessen, dass sie für die Anbindung der zusätzlichen Wohnhäuser ausreichend ist.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Über die vorhandene Kanalisation im Memmertweg ist die im Südosten geplante bzw. zum Teil vorhandene Häuserzeile erschlossen. Das Schmutzwasser kann dem vorhandenen Kanal in der Kanalstraße zugeführt werden.

Um Regenwasser- Rückstapprobleme für die privaten Grundstücke auszuschließen, muss die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude mit ca. 0,30 m über Straßenhöhe festgelegt werden.

6.5 Grünflächen / Begrünung

6.5.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Westlich der Kanalstraße ist innerhalb des Änderungsbereiches die Fortführung eines privaten Grünstreifens geplant. Der bereits festgesetzte Pflanzstreifen mit einem Pflanzgebot für frei wachsende standortgerechte Flurgehölze ist teilweise noch nicht und teilweise nur in 3,0 m Breite vorhanden. Er ist gemäß den Festsetzungen zu realisieren.

Von den ursprünglich zwei als Ensemble im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäumen (Kiefern), ist nur noch einer vorhanden. Auch dieser sollte auf Grund des einseitigen Wuchsscharakters nicht mehr als zu erhalten festgesetzt werden.

6.5.2 Ausgleichsflächen / Umweltbericht

Da im Bereich der 1. Änderung die Grundflächenzahl unverändert bleibt, ist von einem höheren Eingriff in Natur und Landschaft nicht auszugehen.

Als Ausgleich für die nicht mehr als zu erhalten festgesetzten Kiefern ist die Fortführung des Pflanzgebotes (frei wachsende standortgerechte Flurgehölze) in 7,00 m Breite entlang der Kanalstraße zu werten.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Kinderhaus Zone III. Aufgrund der Grundwasserneubildung für die Wassergewinnung Münsters muss bei sämtlichen Nebenflächen auf eine minimale Versiegelung des Bodens geachtet werden.

Da die Planung die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt, wird die Bebauungsplanänderung im einfachen Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet. Fauna, Flora, Habitat (FFH) bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

6.6 Immissionsschutz

Potentielle Immissionsquellen für das Plangebiet sind der Verkehrslärm von der Kanalstraße sowie Sportlärm von der Anlage des SC Westfalia Kinderhaus.

Von der östlich tangierenden Kanalstraße (K 13), als stark frequentierte Verbindungsstraße – vor allem für Berufspendler – zwischen dem Kreis Steinfurt und der Stadt Münster, gehen besonders in den Morgen – und Nachmittagsstunden nicht unerhebliche Verkehrsströme und damit Immissionen aus.

Am 29.11.2000 und am 17.11.2005 durchgeführte Verkehrszählungen an der Kanalstraße ergaben 8900 Kfz / Tag nördlich der Kreuzung Bröderichweg / Zum Rieselfeld bzw. bei der zweiten Zählung 8500 Kfz / Tag am Kreuzungsbereich mit der Grevener Straße. Wegen des hierdurch verursachten Straßenverkehrslärms ist für die überbaubaren Flächen, die am nächsten zur Kanalstraße liegen, die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (III) erforderlich.

Auch wenn das Profil der Kanalstraße nur einen Teilbereich der im Bebauungsplan Nr. 277 festgesetzten Verkehrsfläche einnimmt, sind eine Verbreiterung und damit eine Mehrspurigkeit derzeit nicht vorgesehen.

Die westlich des Plangebietes gelegene Vereinssportanlage des SC Westfalia Kinderhaus wird nach Aussage des Vereins in folgenden Zeiten genutzt:

- Rasen- und Tennenplatz, montags bis freitags von 15:00 – 21:30 Uhr,
- In den Vormittagsstunden regelmäßig und in den Pausen für den Schulsport von den Schulen des Landschaftsverbandes am Bröderichweg,
- Spielaktivitäten am Wochenende, samstags und sonntags von 9:00 – 18:00 Uhr,
- Die vereinseigene Tennisanlage in den Monaten März – Oktober von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang, montags – sonntags 07:00 – 22:00 Uhr,
- Das Clubheim ist dienstags bis freitags ab 16:00 Uhr und samstags und sonntags ab 14:00 Uhr geöffnet. Zu Sportveranstaltungen gelten Sonderöffnungszeiten.

Die Vereinssportanlage des SC Westfalia Kinderhaus wird auch am Wochenende, samstags von 09.00 Uhr und sonntags von 11.00 Uhr bis jeweils Sonnenuntergang, genutzt.

An der Sportanlage sind ca. 75 PKW- Stellplätze – vom Wangeroogeweg angefahren – vorhanden.

Nach den Ergebnissen der Lärminderungsplanung tritt im südlichen Baufenster des Änderungsbereiches eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für die Ruhezeit Sonntag 13:00 – 15:00 Uhr nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) von 1 dB(A) (IRW: 50 dB(A)) auf. Die Überschreitung ist auf den äußerst westlichen, am nächsten zur Sportanlage gelegenen, Bereich beschränkt.

Die Bebauungsplanänderung sieht nur eine Ausdehnung der Bebauung in Richtung Kanalstraße vor. Sie führt daher nicht zu einer Verschlechterung der Lärmsituation im Gebiet, soweit es sich um Sportlärm handelt. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Sportnutzung mit der geplanten Wohnnutzung ausgegangen werden.

6.7 Altlasten / Altstandorte

Im Bereich der Bebauungsplanänderung führte der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD) im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung eine Luftbilddauswertung durch.

Hieraus geht hervor, dass aufgrund der vorhandenen Luftbilder und weiterer Rechercheunterlagen eine Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) erkennbar ist. Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagsstellen liegen nicht vor.

6.8 Denkmalschutz / Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

7. Flächenbilanz

Änderungsbereich	ca. 0,60 ha	=	100%
Wohnbauflächen (einschl. 0,04 ha GFL – Flächen)	ca. 0,59 ha	=	99%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,01 ha	=	1%

8. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Die mit der Realisierung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Regelungen hierzu enthält der Durchführungsvertrag.

Die Verwirklichung der Planung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 277 werden nicht verändert.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Plan zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277 ersichtlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu der durch den Rat am _____ als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277: Kinderhaus – Kanalstraße / Wangeroogeweg für den Bereich Kanalstraße 381 / Memmertweg.

Münster,

Dr. Tillmann
 Oberbürgermeister