

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 227 - Nienberge
Ortskern - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 227 - Nienberge Ortskern - erfaßt fast deckungsgleich den Bereich des Bebauungsplanentwurfes NI 1 - Ortskern -

Der Bebauungsplan NI 1 - Ortskern - wurde durch Beschluß der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Albachten-Bösensell-Nienberge-Roxel vom 22. 07. 1974 aufgestellt und am 25. 11. 1974 als Satzung beschlossen.

Da die geplanten Festsetzungen des früheren Bebauungsplanentwurfes NI 1 mit den heutigen Zielsetzungen der weiteren Stadtentwicklung nicht mehr voll in Übereinstimmung stehen, soll der Bebauungsplan NI 1 nicht zur Rechtskraft geführt werden, sondern an dessen Stelle der Bebauungsplan Nr. 227 aufgestellt werden. Gegenüber den früher geplanten Festsetzungen ist eine Reduzierung der Baudichte und der Flächen für den Handel beabsichtigt. Darüber hinaus soll durch die Überplanung insbesondere die vorhandene historische Altbebauung berücksichtigt werden, mit dem Ziel, diese weitgehend zu erhalten.

Der Rat der Stadt Münster hat durch Beschluß vom 30. 06. 1975 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet beschlossen. In diesem neuen Flächennutzungsplan wird das Bebauungsplangebiet Nr. 227 entsprechend den geplanten Festsetzungen übernommen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan vorgenommene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256), die Bürgeranhörung gemäß § 2 a (2) BBauG und die Erörterung in der Bezirksvertretung Münster-West zum Flächennutzungsplanentwurf haben keine Ansatzpunkte gegen die geplanten Darstellungen entsprechend den vorstehenden beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 erbracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 soll bereits vor abschließendem Beschluß über den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Münster aufgestellt werden, um die in ihm ausgewiesenen Grundstücke entsprechend der geplanten Ausweisung in voller Übereinstimmung mit der beabsichtigten zukünftigen Stadtentwicklung zu nutzen und um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, die ansonsten unter Beachtung der §§ 33, 34 BBauG ggf. nicht zu verhindern wäre.

Der Bebauungsplan Nr. 227 erstreckt sich auf Grundstücksflächen im Bereich des Ortskerns im Stadtteil Nienberge südwestlich der Altenberger Straße und südöstlich der Landstraße 529.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Nienberge

Flur 8 Flurstücke 87; 88; 90; 91; 107; 117; bis 119; 137;
141; 143; 144; 146 bis 148; 222; 224; 230; 233;
237; 238; 251; 256 bis 258; 261; 262; 266 bis 269;
274 bis 284; 287 bis 290; 293 bis 301; 304; 305;
312; 314 bis 318; 323 bis 328; 337; 340; 354; 357;
361 bis 364; 369 bis 401; 403; 417; 418; 421 bis
427; 429 bis 435; 437 bis 457; 459 bis 466; 471;
474; 475.

Flur 10 Flurstücke 32/4; 3; 4; 207; 367; 397; 431; 433; 434;
442; 444; 445; 488; 499; 506; 1090; 1091; 1092; 1131;
1140; 1144; 1149; 1150; 1153; 1156; 1160; 1197; 1203
bis 1207; 1209; 1210; 1216; 1217; 1219 bis 1222;
1232; 1233; 1240; 1256; 1257.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 soll insbesondere die vorhandene historische Altbebauung im Ortskern des Stadtteils Nienberge sichern. Darüber hinaus soll durch entsprechende Ausweisungen sichergestellt werden, daß bei der weiteren Bebauung des Plangebietes die vorhandene Bebauung weitestgehend berücksichtigt bzw. sinnvoll ergänzt wird. Durch Ausweisung von Freiflächen und Freihaltung entsprechender Blickrichtungen sollen die historischen Gebäude (Kirche, Haus Nienberge und Mühle) optisch und städtebaulich hervorgehoben werden.

Um die vorgenannten Ziele des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Ausweisung reiner und allgemeiner Wohngebiete vorgesehen. Darüber hinaus sollen eine Wasserfläche, eine Fläche für die Landwirtschaft und mehrere Flächen für den Gemeinbedarf (für kirchliche Einrichtungen, Kindergarten und Feuerwehr) ausgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene und geplante öffentliche Straßen- und Wegenetz, sowie über private Wegeflächen, wie dies im Plan dargestellt ist. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollen entlang der Altenberger Straße, der Landstraße 529 und teilweise an der Sebastianstraße und der Kurneystraße Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt werden. Um ein gefahrloses Überqueren der Landstraße 529 zu ermöglichen, ist westlich der Mühle eine Fußgängerüberführung vorgesehen.

Im Rahmen der Offenlegung wurde angeregt, die Plettendorfstraße nach Westen zu verschieben. Dabei wäre es möglich, auf dem Kirchgrundstück einen Privatparkplatz mit 14 Stellplätzen anzulegen, der auch von der Öffentlichkeit mit benutzt werden könnte. Diese Anregung wurde unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die vorgesehene Straßenführung ohne nennenswerte Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen möglich ist, während bei einer Verschiebung der Straße nach Westen in größerem Maße in Fremdbesitz eingegriffen werden müßte. Darüber hinaus würde die Trassenführung der Plettendorfstraße verkehrstechnisch ungünstiger.

Gegen die Ausweisung eines Gehrechtes für die Öffentlichkeit entlang der Gräfte im Bereich der Grundstücke zur Gräfte 27 und 29 und die damit verbundene Minderung der Wohnqualität der angrenzenden x) wurden während der Offenlegung Bedenken erhoben. Es wurde angeregt, einen öffentlichen Weg entlang dem südlichen Gräftenufer festzusetzen. Die in dem Bebauungsplan ausgewiesene Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten ist, stellt eine wichtige Wegeverbindung aus der Ortsmitte entlang der Gräfte in den nördlichen Planbereich dar, auf die unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander nicht verzichtet werden kann. Allerdings wurde die ursprünglich 3 m Breite private Wegefläche auf eine Breite von 1,50 m reduziert. Für einen öffentlichen Weg entlang dem südlichen Gräftenufer kann dagegen ein zwingendes Erfordernis nicht erkannt werden. Ein Rundgang um den Gräftenbereich ist auch über die Sebastianstraße und den Nienberger Kirchplatz möglich. Durch die Führung entlang der historischen Bebauung des Ortskerns ist er besonders attraktiv.

Für Teilflächen des Flurstücks 444 im Kreuzungsbereich der B 54/L 529 ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beibehalten worden, da es unter Berücksichtigung der Immissionsbelastungen nicht vertretbar erscheint, diese Grundstücksflächen einer Bebauung zuzuführen.

Die Größe von über 6.000 qm gewährleistet weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung.

Während der Offenlegung wurde angeregt, in zentraler Lage von Nienberge - vorgeschlagen wurde die Freifläche im Bereich der Mühle - einen geeigneten Mehrzweckplatz für Ereignisse wie Schützenfest, Stadtteilstadt, Markt planungsrechtlich abzusichern. Diese Fläche sollte eine Größe von ca. 3.000 qm aufweisen. Für diesen Zweck sollte die Stadt Münster zwei vorgesehene Einfamilienhausgrundstücke erwerben.

x) Wohngrundstücke

Gegen die Anregung zur Schaffung einer solchen Kommunikations-einrichtung sind aus planerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen zu erheben. Jedoch bestehen aus stadtgestalterischer Sicht Bedenken gegen den konkret vorgeschlagenen Standort für eine solche Freifläche. Bei Abwägung der unterschiedlichen Belange bezüglich dieses Standortes für einen Mehrzweckplatz ist vor allem auch die geplante Fußwegeverbindung mit begleitenden Grünflächen zwischen Ortskern und Baugebiet Nord-West zu berücksichtigen. Die dafür benötigten Flächen würden die zur Verfügung stehende Fläche für einen Mehrzweckplatz, trotz Grundstückshinzuerwerbs, zu sehr einengen. Zu den Zeiten einer publikumsintensiven Freiflächennutzung an diesem Standort würde es aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu umgehen sein, die Sebastian- und Plettendorfstraße zu sperren. Die Sebastianstraße stellt jedoch die Hauptzufahrt zu dem gesamten Wohngebiet in der alten Ortslage dar.

Als Standort für einen Mehrzweckplatz bietet sich vielmehr die im folgenden genannten Alternativen an. Als geeigneter Standort außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fläche südlich der Straße Am Pastorenbusch anzusehen. Diese Fläche ist zwar für den Kfz-Verkehr nicht so gut erreichbar wie der Mühlenbereich. Doch sollte man bei diesen ortsteilbezogenen Festen davon ausgehen, daß die überwiegende Mehrheit der Besucher den Festplatz zu Fuß aufsucht. Die fußläufige Erreichbarkeit ist gegenüber dem Mühlenbereich insbesondere aus den südlichen Neubaugebieten und aus dem Osten des Stadtteils günstiger und gefahrloser. Die Freifläche bietet ausreichenden Raum für die Aufstellung eines Festzeltes mit entsprechendem Bewegungsraum.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bietet sich x) die im nördlichen Planbereich ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche (Wiese) an, zu- mal der Eigentümer diese Fläche für einen solchen Zweck zur Verfügung stellen würde. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes würden einen solchen Verwendungszweck dieser Fläche ebenfalls nicht widersprechen.

Als Standort für einen kleinen Wochenmarkt bietet sich die Sebastianstraße mit den angrenzenden Freiflächen im Bereich der Kirche an. Dies würde auch den Bestrebungen entsprechen, hier einen Fußgängerbereich zu verwirklichen. Die umgebenen historischen Gebäude bilden optimale Voraussetzungen für einen attraktiven Wochenmarkt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

x) jeweils bei Bedarf (Schützenfest, Stadtteilst) als Standort

B. Durchführungsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan Nr. 227 erfaßten Grundstücke liegen im Umlegungsgebiet Nienberge. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens die Umlegung nach den §§ 45 ff. BBauG vorgesehen.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 227 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Ausbau der Straße und des Erschließungsnetzes sowie der Ausbau der öffentlichen Grünflächen soll, soweit noch nicht vorhanden, auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

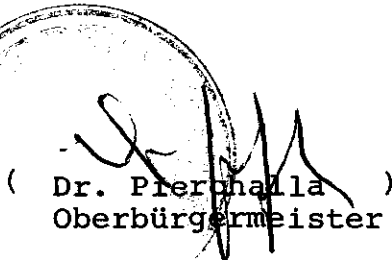
C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes einschließlich der Anlage der öffentlichen Grünflächen.

Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßenbau- und Kanalbau einschließlich der Herichtung der öffentlichen Grünflächen werden zur Zeit auf ca. 1.320.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden und ist im laufenden Finanz- und Investitionsplan enthalten bzw. für spätere Jahre bereitzustellen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13. 06. 1979 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 227 - Nienberge Ortskern - der Stadt Münster.

Münster, den 11. Juni 1979



(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister