B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 254: Gelmer
- Zur Eckernheide/Gittruper Straße -
der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 254: Gelmer - Zur Eckernheide/Gittruper Straße - wurde gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) und unter Beachtung des vom Rat der Stadt Münster am 06.09.1978 aufgestellten und in der Zeit vom 28.02. bis 28.03.1979 öffentlich ausgelegten Flächennutzungsplanentwurfes aufgestellt (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG) und steht in Übereinstimmung mit dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 254 erstreckt sich im Stadtteil Gelmer auf die Grundstücke im Bereich Zur Eckernheide/Schiffahrter Damm.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 20 Flurstücke 30; 253; 254; 260; 273; 274; 284; 285 und 288.

Flur 27 Flurstücke 51; 52; 217; 218; Teilbereich der Flurstücke 57; 132 und 216.

Flur 29 Flurstücke 18; 79; 350; Teilbereich des Flurstücks 27.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 254 sind durch einen grauen Farbstreifen im Plan bezeichnet.

A. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 254 erstreckt sich auf Grundstücksflächen im Südosten des Ortsteiles Gelmer. Der Planbereich schließt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung an, wobei im Norden dieser Bebauungsplan sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes STM 7 erstreckt. Im Süden und Osten wird der Bebauungsplan durch bereits vorhandene Straßen abgegrenzt. Der im Süden vorhandene Waldstreifen wurde in den Planbereich einbezogen und als Fläche für die Forstwirtschaft und südl. hiervon im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Sportplatz ausgewiesen.

Der Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 254 stellt eine Überarbeitung eines Teiles des Bebauungsplanes STM 7 dar. Der Südteil des Bebauungsplanes rundet das vorhandene Baugebiet zwischen vorhandenen Erschließungsstraßen durch die Neuausweisung von ca. 15 Eigentumsgrundstücken ab und soll insofern das weitere Baugeschehen in diesem Bereich ordnen, lenken und abrunden. Durch die abgrenzende Ausweisung dieses Baugebietes wird darüber hinaus der Übergang zur freien Landschaft eindeutig festgelegt, so daß eine weitere Ausweitungsmöglichkeit der Bebauung nicht mehr gegeben ist. Die zusätzlich neu ausgewiesenen Baugrundstücke nehmen Art und Maß der angrenzenden Bebauung auf. Durch die bereits vorgegebenen Erschließungsstraßen sind nur noch geringe zusätzliche Erschließungskosten aufzuwenden, so daß

hierdurch eine kurzfristige Bebauungsmöglichkeit gegeben ist. Hierdurch wird der Grundstücksmarkt eine weitere Entlastung erfahren. Lage, Größe und Zuordnung der Baugrundstücke schaffen die Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität.

Die Grundeinrichtungen der öffentl. Daseinsfürsorge (Schule, Kindergarten) sind im Ortsteil vorhanden und können durch die bauliche Abrundung noch besser als bislang genutzt werden.

Die vorgegebene Versorgung ist, bedingt durch die geringe Anzahl der zu versorgenden Bewohner dieses Stadtteils, nicht optimal. Die Ortslage Gelmer umfaßt z. Z. ca. 750 Einwohner und wird bis zum Jahre 1985 bei Bebauung der vorhandenen Baulücken und verschiedener Abrundungsbereiche ca. 1 100 Einwohner erreichen. Auch bei Anwachsen der Bevölkerungszahl bis zu ca. 1 100 Einwohner wird die untere Tragfähigkeitsschwelle für einen Versorgungsbereich V nicht erreicht werden, so daß auch weiterhin mit Versorgungsdefiziten in Teilbereichen zu rechnen ist. Gewisse Versorgungsnachteile gegenüber anderen Siedlungsbereichen werden aber u.a. durch die Vorteile der Wohnlage mehr als aufgewogen. Die Gesamtsituation für den Ortsteil Gelmer wird hierdurch ebenfalls nicht verschlechtert, sondern eher verbessert, da die vorhandenen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen besser als heute ausgenutzt werden können.

Bei Abwägung der angesprochenen Nachteile mit den aufgezeigten Vorteilen der Wohnlage, Erschließung, vorgegebenen Einrichtungen der Daseinsfürsorge (Schule, Kindergarten), überwiegen jedoch letztere.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt bei geringfügiger Erweiterung über das schon vorhandene Straßennetz und wird ergänzt durch private Wegeflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist tlw. auf einer Fläche zur Errichtung von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Im Einmündungsbereich der Westerheide in die Straße zur Eckernheide werden für das Grundstück Westerheide 11 (Flurstück 79 der Flur 29) die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes STM 7 in den Bebauungsplan Nr. 254 übernommen. Ein Teil dieses Grundstücks wird somit wie bislang als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Ein Verzicht auf diese Verkehrsfläche ist städtebaulich nicht vertretbar, da eine Einengung der Straße die Charakteristik des einheitlichen Straßenbildes mit durchgehender gleichmäßiger Profilausgestaltung an einer entscheidenden Stelle - Einmündungsbereich - unterbrechen würde. Hinzu kommt, daß der Bürgersteig in diesem Bereich nicht nur von Anwohnern, sondern auch von Fußgängern, die die Turnhalle mit Mehrzweckraum sowie die Schule besuchen, benutzt wird. Somit ist eine Einengung auch aus verkehrlichen Gründen und Erfordernissen nicht vertretbar. Diesen öffentlichen Belangen ist der Vorrang vor den privaten Belangen des Grundstückseigentümers zu geben.

Im Bereich zwischen den WA- und WR-Gebieten wird für die vorhandene Wallhecke ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Längs des Schiffahrter Dammes wird im Bereich der WR-Gebiete ein Anpflanzgebot für standortgerechte Flurgehölze festgesetzt.

Zur Energieversorgung des Bereiches wird westlich des Schiffahrter Dammes eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen. Die vorhandene Verstärkerstelle der Post wird planungsrechtlich abgesichert.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 254 sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese Verhandlungen nicht insgesamt zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der Straßen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 254 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen. Die aufzuwendenden Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 254 werden zur Zeit auf ca. 377 000 DM geschätzt. Diese Kosten werden der Stadt Münster im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 03.12.1980 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 254: Gelmer - Zur Eckernheide/Gittruper Straße - der Stadt Münster.

Münster, den 17.12.80

(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister