Anlage 2
zur Vorlage an
Rat Nr. 143/86 Bau

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 281:
Nienberge – östlicher Ortsrand –

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 281 erstreckt sich im Stadtteil Nienberge auf das Gebiet nordwestlich der Autobahn Hansalinie (A 1) / südwestlich der Altenberger Straße (B 54).

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Nienberge

Flur 8 Flurstücke 239; 240; 242; 243; 467; 468; 487; 504 – 508.

Flur 9 Flurstücke 16; 18 – 20; 26; 31; 32; 48; 93; 96; 98; 526; 529; 532 – 536; 547 – 553.

Flur 10 Flurstücke 216 -222; 258; 268 – 274; 284; 297; 298; 303; 306; 307; 310; 311; 437; 445 – 447; 451 – 453; 455; 457 – 460; 462; 470; 476; 477; 486; 503 – 505; 514, 526 – 528; 530 – 532; 537; 538; 544 – 547; 554 – 566; 602 – 612; 630 – 632; 643 – 645; 658; 896 – 902; 920 – 927; 932 – 938; 940; 970; 971; 1000 – 1005; 1009; 1223; 1224; 1241; 1242; 1274; 1275; 1279; 31/5 und Teil des Flurstücks 300.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Grünfläche – Parkanlage – und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Diese Ausweisungen werden durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan geringfügig verändert neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 281 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Für die Entwicklung der Stadt Münster ist es ein wesentliches Ziel, Wanderungsverluste in das Umland zu verhindern. Dies kann nur gelingen, wenn u. a. ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhausgrundstücken in unterschiedlicher Lage des Stadtgebietes zur Verfügung gestellt wird.

Der baulichen Entwicklung des Stadtteils Nienberge sind durch die überregionalen Straßen – Autobahn Hansalinie (A 1) und Steinfurter Straße (B 54 a) – im Osten und Süden Grenzen gesetzt. Durch den Bebauungsplan soll die Bauleitplanung für den östlichen Teil des Ortsrandes abgeschlossen werden. Entsprechend dem Charakter der nordwestlich angrenzenden Wohngebiete und unter Berücksichtigung der im Plangebiet schon vorhandenen Bebauung sollen durch den Bebauungsplan u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von weiteren ca. 30 Wohngebäuden geschaffen werden. Darüber hinaus soll das Gebiet zwischen der Wohnbebauung und der Autobahn als private Grünfläche und – im Bereich des Lärmschutzwalles – als Fläche für die Forstwirtschaft der Naherholung dienen.

...

4. Planinhalt:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan weist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, mit Ausnahme des nördlichen Bereiches, in dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, reine Wohngebiete für eine I- bis II- geschossige Bebauung aus. Durch die textliche Festsetzung, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt. Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten und in mehreren Baugebieten unterschritten.

Der Anregung die z. Z. vorhandenen Freiflächen als Erholungsraum von einer Bebauung freizuhalten, wurde unter Berücksichtigung der Überversorgung des Stadtteils mit öffentlichen Grünflächen, der ausgewiesenen privaten Grünflächen und der Fläche für die Forstwirtschaft, sowie der schnell erreichbaren freien Landschaft nicht gefolgt.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen in den benachbarten Baugebieten sichergestellt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über kurze, befahrbare Wohnwege geplant. Diese Wohnwege zweigen von vorhandenen, teilweise aber noch nicht ausgebauten Stichstraßen ab. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der betroffenen Grundstücke durch die neuen Erschließungsstraßen ist nicht zu erkennen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Reihenhäuser Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Im Bereich der Altenberger Straße / Autobahn Hansalinie wird für eine Autobahnbetriebszufahrt eine öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün – ausgewiesen.

Der Anregung, den Alexander-Hammer-Weg an die Altenberger Straße anzubinden, wurde unter Berücksichtigung des in Bearbeitung befindlichen gesamtörtlichen Verkehrskonzeptes sowie aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Altenberger Straße nicht gefolgt. Die zwischen der Altenberger Straße und dem Alexander-Hammer-Weg sowie dem Von-Bissendorf-Weg vorhandenen fußläufigen Verbindungen sollen in der hier ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche bestehen bleiben.

Grünflächen

Der Lärmschutzwall und der Bereich zwischen dem Wall und der vorhandenen und geplanten Bebauung ist als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich bildet in Verbindung mit den Festsetzungen im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan NI 7: Nienberge – Roxeler Straße II – eine durchgehende Grünverbindung zwischen der Stefan-Zweig-Straße und der Altenberger Straße. Die hier festgesetzten Gehrechte für die Öffentlichkeit stellen eine sinnvolle Ergänzung des Rundwanderweges um den Ortsteil Nienberge dar.

Der Anregung, das auf dem Flurstück 536 innerhalb der privaten Grünfläche ausgewiesene Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu streichen, wurde, da eine unzumutbare Beeinträchtigung des Eigentümers nicht zu erkennen ist, nicht gefolgt. Um jedoch eine zusammenhängende, intensive und gärtnerische Gestaltung und Nutzung zu ermöglichen, wurde die mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche an den Fuß des Lärmschutzwalles verschoben neu ausgewiesen.

...

Der Bereich entlang der Altenberger Straße wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbindungen Parkanlage ausgewiesen. Im Bereich Lärmschutzwall / Altenberger Straße sollen hier zwei Speckbrettplätze angelegt werden, die den Freizeitbedürfnissen der im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Nienberge wohnenden Bevölkerung Rechnung tragen. Zur Abschirmung der geplanten Speckbrettplätze zur Altenberger Straße ist ggf. ein bepflanzter Erdwall vorgesehen.

Der Anregung, die geplanten Speckbrettplätze nicht im östlichen Planbereich sondern im südlichen Planbereich (Flurstück 96) auszuweisen, wurde aus den v. g. Gründen unter Berücksichtigung des im südlichen Planbereich vorhandenen kräftigen Gehölzbestandes nicht gefolgt.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Bedarf eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz ausgewiesen.

Im südwestlichen Plangebiet werden aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege private Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für Bäume, Sträucher und Gewässer festgesetzt. Diese Ausweisung wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Berücksichtigung des benachbarten reizvollen Naturraumes sowie unter Beachtung des großen Bestandes an erschlossenen, baureifen Wohnbaugrundstücken aufgeweitet.

Der Anregung, zwischen dem Fußweg auf dem Lärmschutzwall und der geplanten privaten Erschließungsstraße für die geplante Hinterbebauung Am Wall östlich der Grundstücke Am Waterbrei eine Fußwegeverbindung auszuweisen, die sowohl der Erschließung als auch der Wartung des Grabens dienen soll, wurde nicht gefolgt. Die ausgewiesenen Wege verbinden die vorhandenen Wohngebiete mit dem Lärmschutzwall in ausreichendem Maße, so daß eine weitere Wegeverbindung nicht erforderlich ist. Der angeregte Weg würde darüber hinaus aufgrund der Topographie unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Zudem besteht die Gefahr, daß der Biotopwert des Teiches und des Grabens durch Verunreinigungen bzw. durch Zerstörungen der Uferbereiche beeinträchtigt wird.

Die Unterhaltung des Grabens wird durch § 97 (1) Landeswassergesetz NW geregelt: „Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und seine Anlieger haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Uferbereichen zu dulden.“

Immissionsschutz

Entlang der Autobahn Hansalinie wurde im Bereich des Stadtteils Nienberge in den letzten Jahren zu aktiven Schallschutz ein Lärmschutzwall aufgeschüttet und zwischenzeitlich aufgeforstet. Dieser bewaldete Lärmschutzwall, der Immissionsschutzfunktionen für große Bereiche des Ortsteiles wahrnimmt, wird als Lärmschutzwall und als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

In einer Lärmuntersuchung für das Plangebiet wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festgestellt, daß an den Straßenfronten der Gebäude Altenberger Straße 7 bis 19 die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – überschritten wurden. Für Aufenthaltsräume wären im v. g. Bereich daher zum damaligen Zeitpunkt Fenster der Schallschutzklasse II (VDI- Richtlinie 2719 „Schalldämmung an Fenstern“) notwendig gewesen.

Seit der Verkehrsfreigabe der B 54 a Ende 1983 und der damit verbundenen Verkehrsabnahme auf der Altenberger Straße (B 54) reichen zur Einhaltung der Planungsrichtpegel im v. g. Bereich Fenster der Schallschutzklasse I aus. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch Fenster erreicht, die nach der Wärmeschutzverordnung einzubauen sind. Eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen konnte aus den v. g. Gründen unterbleiben.

...

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen gem. § 81 BauO NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 281 sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplangebiet wird durch die im nordwestlichen Bereich vorhandene Wohnbebauung sowie durch den vorhandenen Lärmschutzwall entlang der Autobahn Hansalinie geprägt.

Der biologisch und landschaftlich reizvolle Naturraum des Lärmschutzwalles sowie des angrenzenden Bereiches wird durch die Ausweisungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Dabei wird sowohl der Erhaltung der ökologischen Situation als auch der fußläufigen Erschließung für die Allgemeinheit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten sind keine ökologischen Gründe gegen eine maßvolle bauliche Verdichtung des Plangebietes zu erkennen.

5. Auswirkungen von Bedenken und Anregungen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange:

Während der ersten Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 281 wurden Bedenken und Anregungen gegen die Ausweisung des Bereiches zwischen dem Lärmschutzwall und der geplanten und vorhandenen Bebauung als öffentliche Grünfläche – Parkanlagen, Festzeltplatz, Stellplätze – vorgebracht. Dieser Bereich sei aufgrund einer tlw. Aufforstung im Jahre 1974 als Fläche für die Forstwirtschaft anzusprechen und solle im übrigen als private Grünfläche ausgewiesen werden. Diesen Bedenken und Anregungen wurde unter Berücksichtigung des Bestandes und da der Stadtteil Nienberge mit öffentlichen Grünflächen überversorgt ist unter Beachtung einer Kostenreduzierung von ca. 700 000 DM gefolgt.

Den Anregungen, die geplanten acht Einfamilienhäuser im Hinterbereich Am Wall von Norden über eine Privatstraße zu erschließen, wurde aufgrund der Bedenken und Anregungen der 1. Offenlegung gefolgt. Eine Erschließung dieser Grundstücke über eine Stichstraße ist aufgrund der erforderlichen Länge von ca. 190 m und den in Not- oder Schadensfällen auftretenden Schwierigkeiten aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll. Durchgangsverkehr über die geplante Erschließungsstraße soll durch eine einfache bauliche Sperre unterbunden werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde den Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlegung dahingehend gefolgt, daß auf eine Inanspruchnahme des Grundstücks Am Wall 16 für die v. g. Erschließungsstraße verzichtet und südlich des Grundstücks Am Wall 18 für einen Wendehammer die für die private Erschließungsstraße zu belastende Fläche aufgeweitet neu festgesetzt wurde.

Den ferner vorgetragenen Bedenken, daß durch die geplanten neuen Erschließungsstraßen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen Am Pastorenbusch, Am Waterbrei und Am Wall gefährdet würde und daß die angrenzenden Grundstücke unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt seien, wurde aufgrund des erwarteten geringen Verkehrsaufkommens und der verkehrstechnischen Erfordernisse nicht gefolgt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurde den Bedenken und Anregungen aus der 3. Offenlegung zur Erschließung der geplanten Hinterbebauung Am Wall dahingehend gefolgt, daß im mittleren Bereich der privaten Erschließungsstraße nun eine Fläche ausgewiesen wird, die mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger und mit einem Gehrecht zugunsten

ten der Anlieger zu belasten ist. Diese Teilung der privaten Erschließungsstraße schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, je vier mögliche Grundstücke von den Straßen Am Wall bzw. Am Waterbrei zu erschließen, ohne daß die Anlieger und die Erschließungsträger unzumutbar beeinträchtigt werden. In der Örtlichkeit kann durch eine bauliche, aber bewegliche Sperre (Kippfahl) diese Aufteilung sichergestellt werden. Eine Reduzierung der Breite dieser privaten Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Während der 2. Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 281 wurden Bedenken und Anregungen gegen die Erschließung der geplanten Bebauung südlich der Grundstücke Am Pastorenbusch 24 – 30 / Am Waterbrei 19 vorgebracht. Dieser Anregung wurde unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefolgt, indem anstelle der bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zwei Stichstraßen ausgewiesen werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Unter Berücksichtigung der ökologischen, landschaftlichen und ortsgeschichtlichen Situation sowie des gesunkenen Baulandbedarfs, wurde anstelle der bislang geplanten Bebauung zwischen dem vorhandenen Teich und dem westlich benachbarten Vorfluter die angrenzende private Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer nach Westen aufgeweitet.

Während der 3. Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 281 wurde angeregt, den Bereich östlich des Grundstücks Am Pastorenbusch 34 entsprechend der derzeitigen Nutzung auszuweisen. Da dieser Bereich an einen biologisch und landschaftlich reizvollen Naturraum angrenzt und bezüglich des Flurstücks 32 (ehemalige Kläranlage) ohne erhebliche Renaturierungskosten nicht normale Baulandqualität erreicht, wurde dieser Bereich auch unter Berücksichtigung des gesunkenen Baulandbedarfs insgesamt als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und Gewässer neu ausgewiesen.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

6. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 281 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 755 000 DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1985 – 1989 teilweise enthalten. Die noch fehlenden Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 281 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 öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **28.05.1986** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 281: Nienberge – östlicher Ortsrand – .

Münster, den **10.06.1986**

Jörg Twenhöven (L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister