Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 219/90 Bau.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 282: Gievenbeck
- Enschedeweg/Von-Esmarch-Straße -

Der seit dem 03.05.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 282 wurde u. a. zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bereich des Michaelweges aufgestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen teilweise einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Im östlichen Bereich würde die Realisierung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche die Erhaltung des dort vorhandenen Naturdenkmals gefährden. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan hier geringfügig aufgeweitet und in mehreren Teilbereichen wie folgt geändert:

1. westlich des Michaelweges

   Der Bereich zwischen der Von-Esmarch-Straße und der Michaelschule westlich des Michaelweges ist im Bebauungsplan Nr. 282 als MI-Gebiet für gemischte Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Wohnen oder kumunikative Einrichtungen) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesem Bereich erhöht festgesetzt, da dies für die städtebauliche Gestaltung des Kirchenumfeldes sowie für die enge funktionale Verbindung der Geschäftsbebauung im zentralen Bereich unverzichtbar ist.

   Innerhalb dieses Bereiches wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche aufgeweitet, wobei das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird. Die geschäftliche Nutzung in diesem Bereich wird hierdurch eine wirtschaftlich vertretbare Mindestgröße erhalten. Die erkennbar zunehmende Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel fordert sowohl größere als auch kompaktere Flächen, um durch rationelle Ausnutzung wirtschaftlich organisieren und damit konkurrenzfähig bleiben zu können.

   Ferner wird die in diesem Bereich bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz - in eine private Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze/Tiefgarage - umgewandelt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in diesem Bereich erfordert den Nachweis einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für Personal und Kunden.

...

Die Beibehaltung eines öffentlichen Parkplatzes in diesem Bereich ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung durch die Beschäftigten und Kunden der Geschäfte nicht zu vertreten. Es wird sichergestellt, daß diese private Stellplatzfläche auch außerhalb der Geschäftszeiten der Allgemeinheit als Parkplatz zur Verfügung steht.

Die im Bereich Von-Esmarch-Straße vorhandenen öffentlichen Parkplätze entsprechen dem Bedarf und stellen ein ausreichendes Angebot dar.

2. Nördlich des Grundstücks Michaelweg 62 (vorm. Von-Esmarch-Straße 162) wird ein Teil der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche entsprechend der derzeitigen Nutzung als reines Wohngebiet neu festgesetzt.

3. Die östliche Anbindung des Wohngebietes an die Von-Esmarch-Straße ist bislang westlich der vorhandenen Baumgruppe - Naturdenkmal Nr. 606 - vorgesehen.

   Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 wird das Plangebiet in diesem Bereich geringfügig aufgeweitet, um die Anbindung des Baugebietes an die Von-Esmarch-Straße um ca. 50 m nach Osten - hinter die Baumgruppe - zu verschieben.

   Zur Ergänzung des Bauflächenangebotes wird östlich der verschobenen Straße eine kleine 2-geschossige Reihenhausgruppe planungsrechtlich ermöglicht. Dieser in Länge und Höhe leicht gegliederte Baukörper bildet damit den östlichen Abschluß des neuen Wohnquartieres zur freien Landschaft hin.

   Zur Sicherung der vier alten Eichen - Naturdenkmal 606 - wird der Bereich zwischen der verschobenen Verkehrsfläche und der Von-Esmarch-Straße als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt.

4. In drei Wohngebieten wird auf die bislang festgesetzte Hausgruppenbebauung sowie auf die "Zweiwohnungsklausel" verzichtet. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, entsprechend dem Bedarf in diesen Bereichen auch Mehrfamilienhäuser errichten zu können.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 ist eine nachteilige Änderung der vorhandenen ökologischen Situation im genannten Bereich nicht zu erwarten, zumal zur Sicherung des Naturdenkmals eine öffentliche Grünfläche und im Aufweitungsbereich ein 5 m breites Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher neu festgesetzt sind.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 ersichtlich.

...

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 entstehen für die Stadt Münster keine zusätzlichen Kosten.

Es kann festgestellt werden, daß sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282 bei ihrer Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 04.10.1990 als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 282: Gievenbeck - Enschedeweg/Von-Esmarch-Straße.

Münster, 05.11.1990

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister