

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 306: Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 306 erstreckt sich im Stadtteil Nienberge auf den Bereich zwischen der Altenberger Straße (B 54) und der Straße Feldstiege sowie auf den Bereich des Sportzentrums Nienberge südlich der Straße Feldstiege.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Nienberge

Flur 19, Flurstücke 3; 4; 5; 6; 7 und 33.

Flur 20, Flurstücke 36 – 40; 43; 44; 46 – 49; 78; 85 – 87; 90 – 93; 97 – 102; 104; 106 – 112; 114; 115; 118; 119; 121 – 123; 128; 129; 136 – 163; 165 – 167; 169 – 174; 176; 179; 180; 187 – 191; 198; Teile der Flurstücke 61 und 192.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 306 wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Gewerbegebiet und Grünfläche – Sportplatz, Freibad – dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Grünfläche im nördlichen Bereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Sport- und Festhalle zu schaffen, geringfügig aufgeweitet. Der Bebauungsplan Nr. 306 ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Planungsziele:

Im Bereich zwischen der Altenberger Straße (B 54), der Hülshoffstraße (L 529), der Straße Feldstiege und der 110 kV – Freileitung war der von dem ehemaligen Planungsverband Albachten – Bösensell – Nienberge – Roxel aufgestellte und seit dem 11.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan NI 9: Nienberge – Gewerbegebiet An der Feldstiege – bislang gültiges Planungsrecht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 306 sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes NI 9 überprüft werden, insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften der Lebensmittelbranche geschaffen werden. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der dem Ortskern Nienberge strukturell zukommenden Funktion als Grundversorgungszentrum und kultureller Mittelpunkt des Stadtteils ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 306 soll ferner die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner Großhandels- und Handwerksbetriebe und auch größerer Gewerbebetriebe im nordwestlichen – an den bisherigen Bebauungsplan NI 9 angrenzenden – Bereich schaffen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des südlich der Feldstiege gelegenen Sportzentrums Nienberge schaffen.

4. **Planinhalte:**

Bauliche Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan NI 9 wurde in den letzten Jahren der südöstliche Bereich zwischen Altenberger Straße, Hülshoffstraße und Feldstiege mit Wohngebäuden (Auslastungsgrad ca. 90 %) und der nordwestlich angrenzende Bereich mit 17 Gewerbebetrieben (Auslastungsgrad ca. 50 %) bebaut.

Diese Bereiche werden entsprechend dem Bestand als MI- bzw. GE- Gebiete für eine II-geschossige Bebauung ausgewiesen. Das gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Verträglichkeit von Mischgebiet und gewerblicher Nutzung wird durch eine Gliederung der GE- Gebiete gem. Abstandserlaß sichergestellt. Aus stadtstrukturellen Gründen sind in den GE- und MI- Gebieten Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche nur zulässig, wenn sie 600 qm Bruttogeschoßfläche nicht überschreiten und somit nur der Versorgung des Gebietes dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dieser Branche sind ausgeschlossen, da sie die Funktion des Ortskernes als Grundversorgungszentrum schwächen würden. Durch eine Konzentration der für die Grundversorgung wichtigen Läden und öffentlichen Institutionen im Ortszentrum wird die Funktion des Stadtteilmittelpunktes – Kommunikation, Bildung des Gemeinschaftsbewußtseins, usw. – gefördert. Diesem Ziel entgegenwirken würden Läden, die außerhalb des Ortszentrums liegen und die die für die Grundversorgung eines zentrumfernen Wohngebietes ausreichende Größe überschreiten.

Der angeregten Ausweisung von Industriegebieten im Bereich Feldstiege wurde nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt, da dies aus den v. g. Gründen den städtebaulichen Zielen widersprechen würde.

Erschließung

Die GE- und MI- Gebiete werden bislang über die Straße Feldstiege und den Von-Schonebeck-Ring – der durch vorhandene Wohngebiete führt – verkehrlich erschlossen.

Diese verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz soll durch die ausgewiesene Verbindungsstraße zwischen der Straße Feldstiege und der Altenberger Straße (B 54) verbessert werden. Diese Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist nach der Verkehrsfreigabe der B 54 a zwischen Nienberge und Altenberge aufgrund des reduzierten Verkehrsaufkommens auf der Altenberger Straße (B 54) möglich und entlastet somit die Immissionsbelastung der Wohngebiete am Von-Schonebeck-Ring. Die geplante Anbindung liegt ca. 600 m südlich des vorhandenen Knotenpunktes Altenberger Straße / Hägerstraße / Hülshoffstraße. Durch Abbiegespuren und Signalisierung kann eine verkehrssichere Anbindung erreicht werden, ohne daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 54 beeinträchtigt wird. Den Bedenken gegen die Anbindung wurde aus den v. g. Gründen nicht gefolgt.

Der Anregung, auf den Wendehammer südlich des Grundstücks Feldstiege 2 zu verzichten und die Feldstiege an die Hülshoffstraße anzubinden, wurde aufgrund des geringen Abstandes dieser Anbindung zum Knotenpunkt Altenberger Straße / Hülshoffstraße nicht gefolgt.

Die Erschließung der einzelnen Gewerbe- und Mischgebiete ist von der Straße Feldstiege und vom Sessendrupweg über Stichstraßen vorgesehen, die bis auf den nordwestlichen Bereich schon ausgebaut sind. Die ausgewiesenen Stichstraßen ermöglichen in den GE- Gebieten relativ kleine Grundstücke und begünstigen somit die Ansiedlung kleiner Betriebe. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der GE- und MI- Gebiete nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Öffentliche Parkplätze in einer der geplanten Nutzungen entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot. Der Besucherverkehr des Sportzentrums wird auf den innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgewiesenen Stellplätzen untergebracht.

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Zur Energieversorgung des Plangebietes sind im Bereich Feldstiege 32 / 34 und im nordwestlichen Planbereich Versorgungsflächen – Elektrizität – für Trafostationen ausgewiesen.

Grünflächen

Die südlich der Straße Feldstiege ausgewiesene Grünfläche sichert das vorhandene Sportzentrum Nienberge – mit einer Kampfbahn (Typ C), einem Großspielplatz, sechs Tennisplätzen, einem Freibad und den Umkleidegebäuden im Sportzentrum und Freibad sowie zwei Clubhäusern (Fußball, Tennis) und den erforderlichen Stellplätzen – planungsrechtlich ab und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage von zwei weiteren Tennisplätzen sowie zur Errichtung einer Tennishalle (mit drei Spielfeldern) und einer Sport- / Mehrzweckhalle.

Die bedarfsorientierte Tennishalle soll in privater Vereinsträgerschaft errichtet werden.

Die nördlich der vorhandenen Tennisfelder geplante Sport- / Mehrzweckhalle soll in privater Trägerschaft durch Vereine entstehen, und könnte neben dem Sport auch anderen Gesellschaftsaktivitäten (wie z. B. Schützenfesten u. ä.) dienen.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227: Nienberge – Ortskern – östlich der Beuker- Mühle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Festzeltstandort zu schaffen. Alternativ kann bis zum Bau der v. g. Sport-/ Mehrzweckhalle auf dieser Fläche an der Feldstiege der sich jährlich mehrfach wiederholende zeitweilige Betrieb eines Festzeltes mit begleitenden Vergnügungsaktivitäten stattfinden. Falls anstelle einer Sport- / Mehrzweckhalle lediglich eine Sporthalle errichtet werden sollte, kann alternativ ein Festzelt auf dem östlich angrenzenden Sportanlagenpark errichtet werden. Diese Standorte eignen sich in hervorragender Weise für ein Festzelt, da in immissionsmäßig wenig empfindlicher Umgebung zwischen den GE- Gebieten und dem Sportbereich nur wenige Menschen evtl. betroffen sind. Außerdem besteht in diesem ortsnahen Bereich – ca. 600 m vom Ortskern – ein ausreichend großes Stellplatzangebot.

Für den erhaltenswerten Baumbestand innerhalb des Plangebietes werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes werden darüber hinaus Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen.

Zur Gestaltung des Plangebietes und um die GE- und MI- Gebiete zur freien Landschaft hin abzugrenzen und den Eingriff in die Landschaft zu mildern, werden Pflanzgebote und private Grünflächen ausgewiesen.

Immissionsschutz

Nach der Verkehrsfreigabe der B 54 a Ende 1983 und der damit verbundenen Verkehrsabnahme auf der Altenberger Straße (B 54) sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Ferner wird durch die Gliederung des Plangebietes und durch die geplante Anbindung der Verbindungsstraße an die Altenberger Straße den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung gem. § 103 BauO NW, wonach Sicherheitszäune bis zu 2,20 m Höhe nur in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze und im Vorgartenbereich nur Rasenkantensteine zulässig sind, soll eine möglichst einheitliche Gestaltung der Vorflächenbereiche als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreiflächen gewährleisten und zur Gestaltung des gesamten Plangebietes beitragen. Durch die darüber hinaus festgesetzten Pflanzgebote wird sichergestellt, daß die zumeist nüchterne und unschöne Wirkung der Zäune gemildert wird.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung entsprechen der im Plangebiet vorhandenen Vielfalt und sichern diese planungsrechtlich ab.

Sonstige Festsetzungen

Der vorhandene Vorfluter (Hunnebecke) wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau als Wasserfläche gem. § 9 (1) 16 BBauG festgesetzt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 2,4 Mill. DM geschätzt. Sie werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Die Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1983 – 1987 teilweise veranschlagt. Die übrigen bisher noch nicht veranschlagten 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.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 306 sind, soweit noch erforderlich, 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.

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 306 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.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am **12.12.1984** als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 306: Nienberge – Gewerbegebiet und Sportzentrum Feldstiege –.

Münster, den **03.01.1985**

Jörg Twenhöven

(L.S.)

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister