Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 63/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 314:
Alte Reitbahn (Am Berg Fidel/Trauttmansdorffstraße/Hammer Straße)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 314 erstreckt sich auf den Bereich Alte Reitbahn, Am Berg Fidel, Trauttmansdorffstraße und Hammer Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 187,	Flurstücke 14; 148; 217; 225; 314-317; 319-321; 323-325; 328-336; 338-346; 391; 4o4; 411-414; 433; 434; Teilbereiche der Flurstücke 337, 389, 392 und 4o6.
Flur 196,	Flurstücke 8; 13; 21; 24; 52; 56; 57; 62; 63; 78; 8o-83; 91; 1o4; 1o5; 1o9; 13o-133; 135; 138; 141-157; 159-186; 19o-197; Teilbereich des Flurstücks 134.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbegebiet, Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 314 wurde insofern gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Im Bereich zwischen der Straße Am Berg Fidel, der Hammer Straße und dem Geister Landweg ist der seit dem o1.o7.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 - der lediglich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festsetzt - gültiges Planungsrecht und hat in Verbindung mit dem § 34 Bundesbaugesetz zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Wohnungen geführt.

Im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes Münster gibt es Bestrebungen großflächige Handelsbetriebe, die Lebensmittel an Endverbraucher vertreiben, anzusiedeln. Auf den noch verbliebenen Freiflächen oder durch Umnutzung vorhandener Gewerbebetriebe besteht aufgrund der derzeitigen Rechtslage die Möglichkeit, derartige Handelsgeschäfte einzurichten. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Münster am o2.o3.1983 den Beschluß gefaßt,

...

den Bebauungsplan Nr. 98 zu ändern mit dem Ziel, zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 ergänzt werden müssen, um eine Beeinträchtigung der den nahegelegenen Stadtteilen strukturell zukommenden Funktion als Grundversorgungszentrum und kultureller Mittelpunkt zu vermeiden.

Da der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 abweicht, war es erforderlich, insgesamt einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der darüber hinaus gleichzeitig die durch die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft entstandenen Immissionsschutzkonflikte auf längere Zeit gesehen mildern soll. Eine Beseitigung der Konflikte ist durch Mittel der Bauleitplanung nicht möglich, jedoch kann der Bebauungsplan mit dazu beitragen daß die vorhandenen Konflikte der Gemengelage nicht noch verstärkt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 314 soll ferner durch planungsrechtliche Festsetzungen die Voraussetzungen für eine weiter geordnete städtebauliche Entwicklung, mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, schaffen.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden im Plangebiet Mischgebiete, Gewerbegebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um u. a. die Möglichkeit zu erhalten, eine hier nicht erwünschte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden.

Hierzu wird als Rechtsgrundlage die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 eingeführt, wonach in den ausgewiesenen Baugebieten u. a. Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, unzulässig sind.

Durch textliche Festsetzungen werden darüber hinaus Einzelhandelseinrichtungen, die Lebensmittel im Sortiment führen, ausgeschlossen. Eine Ansiedlung dieser Betriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 würde sich städtebaulich negativ auf vorhandene und geplante Versorgungszentren auswirken. In der Nachbarschaft des Plangebietes besteht der zentrale Versorgungsbereich Berg Fidel, der nach seiner Konzeption auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 ausgelegt ist. Es bleibt auch weiterhin Planungsziel, die Grundversorgungseinrichtungen zentral zusammenzufassen. Durch den vorgesehenen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, soll insofern die Funktion des Grundversorgungszentrums Berg Fidel gesichert werden und das Bebauungsplangebiet von den negativen Auswirkungen der ausgeschlossenen Betriebsart verschont werden (zusätzlicher Verkehr und höhere Immissionen).

Auf die Festsetzungen des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, sowie auf die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung in den wohngenutzten Mischgebieten überwiegend bereits abgeschlossen ist und in den gewerblich genutzten Teilen eine derartige Festsetzung ein Übermaß an Regelung darstellen würde.

...

Zudem würde eine derartige Festsetzung nicht zu der gewünschten Freihaltung der Erdoberfläche führen, da bei einer gewerblichen Nutzung auch auf den Grundstücksfreiflächen (Rangier- und Lagerflächen) mit einem hohen Versiegelungsgrad gerechnet werden muß.

Gegenüber der Einmündung der Siemensstraße in die Trauttmansdorffstraße wird eine Teilfläche des Mischgebietes als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt eine Fortführung der Siemensstraße nach Süden zu ermöglichen.

Erschließung

Die Erschließung der ausgewiesenen Baugebiete erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen, die im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Erschließung der Wohngebäude im südlich der Trauttmansdorffstraße gelegenen Mischgebiet erfolgt über eine private Verkehrsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Fläche).

Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

Grünflächen

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen, die keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, werden entsprechend dem Bestand als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 314 erstreckt sich auf den Kreuzungsbereich der Hammer Straße mit der Trauttmansdorffstraße und erfaßt Grundstücke unterschiedlichster Nutzung. Östlich der Hammer Straße sind gewerbliche Nutzungen,westlich der Hammer Straße Gewerbe- und Wohnnutzungen vorhanden. Diese Flächen sind bereits überwiegend bebaut, nur in einem geringen Umfang besteht die Möglichkeit vorhandene Freiflächen einer Bebauung zuzuführen.

In den Bereichen westlich der Hammer Straße sind durch die zu den gewerblichen Nutzungen hinzugekommenen Wohnnutzungen Konfliktsituationen entstanden, die durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden können, da die im Abstandserlaß geforderten Mindestabstände zwischen den emitierenden gewerblichen Anlagen einerseits und den Wohnnutzungen andererseits nicht mehr herzustellen sind. Durch den Bebauungsplan kann lediglich verhindert werden, daß diese Konfliktsituation verstärkt wird.Die verschiedenen Interessenlagen erfordern in schon belasteten Gebieten insbesondere die Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander. Das Gebot der Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten kann die Hinnahme einer Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung erfordern.

Durch die vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplanes wird den Belangen des Immissionsschutzes, soweit möglich, Rechnung getragen.

...

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Nr. 314 liegt innerhalb der Wasserschutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes Hiltrup/Geist.

Innerhalb dieses Bereiches sind die Bestimmungen der "ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Hiltrup/Geist der Stadtwerke GmbH vom 07.10.1985" zu beachten.

Zur Zeit wird eine neue Wasserschutzverordnung vorbereitet, die gegenüber der bisherigen dem heutigen Wissens- und Rechtsstand angepaßt ist und strengere Bestimmungen in einem Katalog der genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände bringen wird.

Um dem außerordentlich wichtigen öffentlichen Belangen des Trinkwasserschutzes eingehender Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan Nr. 314 auf die geltenden Bestimmungen zum Trinkwasserschutz hingewiesen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 314 ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut bzw. gewerblich genutzt. Die wenigen noch zu einer Bebauung verbliebenen Freiflächen führen zu keiner nennenswerten Versiegelung der Erdoberfläche, so daß die dem Grundwasser wieder zugeführte Menge an Oberflächenwasser nur in einem unmerklichen Maße beeinflußt wird.

Darüber hinausgehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, zumal auf den noch zu bebauenden Flächen keine landschaftsprägenden Grünelemente betroffen sind.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan.

5. Kostenschätzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 314 entstehen der Stadt Münster keine Kosten.

6. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 314 sind keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich, da die öffentlichen Flächen bereits insgesamt im Eigentum der Stadt Münster stehen.

Der Ausbau der Verkehrs- und Grünflächen ist bereits erfolgt.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 314 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.05.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314: Alte Reitbahn (Am Berg Fidel/Trauttmansdorffstraße/Hammer Straße).

Münster, den 10.6.1986

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister