Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 386 /86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 317: St. Mauritz
- Westf. Pferdezentrum - Sudmühlenstraße -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 317 erstreckt sich im Stadtgebiet Münster - St. Mauritz - auf einen Bereich nördlich der Sudmühlenstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz,

Flur 18, Flurstücke 95; 169; 2o3; 2o4; 2o5; Teile der Flurstücke 53; 93; 96; 167; 2o6 und 243.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 317 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und ein geringer Teil als Wasserfläche (Edelbach) dargestellt.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) entsprechend den vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 317 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdezentrum neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 317 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Die beabsichtigte intensive Nutzung des in den Jahren seit 1975 entstandenen Pferdezentrums für Großveranstaltungen und der Wunsch zur Verlagerung der Verwaltung des Westf. Pferdestammbuches e. V. und der Verwaltung des Provinzial-Verbandes westfälischer Reit- und Fahrvereine e. V. an diesen Standort machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich, um u. a. eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der derzeitige Bestand soll planungsrechtlich abgesichert und die Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung der baulichen Nutzung geschaffen werden.

Die bei Großveranstaltungen auftretenden Parkplatzprobleme sollen durch die Ausweisung einer Stellplatzanlage für ca. 2oo PKW gemildert werden.

...

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 317 soll sich allein auf die vom Pferdezentrum genutzten Flächen beschränken. Eine Aufweitung des Geltungsbereiches auf angrenzende Flächen des Außenbereiches mit dem Ziel diese Flächen der Wohnbebauung zuzuführen, würde zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Bereiches nördlich der Sudmühlenstraße machen eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Pferdezentrum - erforderlich.

Um diese Zweckbestimmung sicherzustellen, sind lediglich Einrichtungen, bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die zur Ausbildung und Vermarktung von Pferden, sowie zur Ausbildung von Reitlehrern und Reitern erforderlich sind. Außerdem sind die Verwaltung des Westf. Pferdestammbuch e. V. und die weitgehend in Personalunion geführte Verwaltung des Provinzial-Verbandes westfälischer Reit- und Fahrvereine sowie das vorhandene Wohnhaus für Mitarbeiter des Pferdezentrums zulässig.

per vorhandene Gebäudebestand wird durch Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert, wobei einer beabsichtigten, geringfügigen Erweiterung der Gebäude Rechnung getragen wird. Der aufgrund des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten NW vom 18.o7.1975 zwischen Waldrändern und Gebäuden im allgemeinen einzuhaltende Sicherheitsabstand von 35 m wird im nordöstlichen Planbereich von einigen bestehenden Gebäuden unterschritten. Bis auf eine geringfügige Erweiterung dieser Gebäude ermöglicht der Bebauungsplan keine weiteren Gebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von o,2 und einer Geschoßflächenzahl von o,3 bei einer zweigeschossigen Bebauung sehr niedrig festgesetzt, da der überwiegende Teil des Geländes zur Ausbildung von Pferden auf Freiflächen dient.

Zwischen diesen Freiflächen und der Sudmühlenstraße ist eine Stellplatzanlage für ca. 2oo PKW ausgewiesen, die den Parkplatzbedarf bei Großveranstaltungen auffangen soll. Für den laufenden Bedarf sind im Gebäudebereich 36 Stellplätze vorgesehen.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) kann aufgrund der vorhandenen technischen Infrastruktur sichergestellt werden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Sudmühlenstraße über die vorhandene und derzeit als Zufahrt zum Pferdezentrum und zu den Grundstücken Sudmühlenstraße Nr. 35 und 37 genutzte Wegefläche. Sie wird entsprechend dem Bestand als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene, die Landschaft prägende Grünelemente vorhanden.

Es handelt sich hierbei insbesondere um den Rand des nordöstlich gelegenen Waldes einschließlich der wallheckenartigen Waldrandausbildungen, das Edelbachtal sowie eine größere Anzahl von Einzelbäumen westlich des Zufahrtsweges zum Pferdezentrum. Diese Grünelemente werden durch ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BBauG in ihrem Bestand abgesichert.

Die vorhandenen Wallhecken östlich des Zufahrtsweges zum Pferdezentrum und nordwestlich der ausgewiesenen Stellplatzanlage sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Diese Wallhecken sind aufgrund des § 47 Landschaftsgesetz NW geschützt, so daß es einer besonderen Ausweisung nicht bedarf.

Um die an der Sudmühlenstraße vorgesehene Stellplatzanlage verträglicher in die Landschaft einzufügen, ist diese Anlage mit einheimischen Bäumen zu überstellen und entlang der Sudmühlenstraße und der Zufahrt zum Pferdezentrum mit standortgerechten Feld- und Flurgehölzen einzugrünen.

Landschaftsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Entwurfes des Landschaftsplanes "Werse"und teilweise im Landschaftsschutzgebiet Nr. 15"Werseaue". Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Immissionsschutz

Durch einen westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, der zwei Schweinehaltungen von je ca. 7oo Tieren betreibt, sind Immissionsschutzkonflikte gegeben.

Die vorhandenen und geplanten Gebäude des Pferdezentrums liegen innerhalb des einzuhaltenden Schutzabstandes von 3oo m. Für die vorhandenen Wohngebäude, das geplante Verwaltungsgebäude und die vorgesehenen Schulungsräume sind Geruchsimmissionen zu erwarten. Entsprechende Auflagen zum Schutz vor Emissionen sind für den Betreiber der Schweinehaltung unzumutbar.

Zwischen den Betreibern des Pferdezentrums und der Schweinehaltung besteht Einvernehmen darüber, daß aufgrund der gewachsenen Situation die Immissionsschutzkonflikte nicht gelöst werden können.

Trotz dieser Problematik sollen die Verwaltung und die Schulungsräume aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen an diesem Standort angesiedelt werden.

Es muß darüber hinaus in Betracht gezogen werden, daß auch auf dem Gelände des Pferdezentrums durch die bestehenden Stallungen Geruchsbelästigungen vorhanden sind, so daß die von Außen hinzukommenden Immissionen nicht mehr so gewichtig sind, wie in einem bisher unbelasteten Gebiet.

Für beide Seiten gilt somit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen nach § 9 BBauG soll durch Festsetzungen nach § 81 BauO NW sichergestellt werden, daß zulässige Ergänzungsbauten in Farbe und Material dem vorhandenen Gebäudeabstand angeglichen werden.

5. Kostenschätzung:

Der Stadt Münster entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Erschließungs- und Ausbaukosten.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 317 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund-und Bodens erforderlich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 17. DEZ. 1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 317: St. Mauritz - Pferdezentrum Sudmühlenstraße -.

Münster, 18.12.86

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister