Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 71/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 322: Nienkamp
(Salzmannstraße/Schleebrüggenkamp/
Wienburgstraße/Sacré-Coeur-Weg)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 322 erstreckt sich auf den Bereich Salzmannstraße, Schleebrüggenkamp, Wienburgstraße, Sacré-Coeur-Weg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 104, Flurstücke 39; 41-44; 116; 163-166; 173; 180; 181; 196; 209; 210; 215-220; 223; 257; 258; 281; 283; Teile der Flurstücke 56; 178 und 256.

Flur 105, Flurstücke 60; 62; 64; 70; 82; 84-86; 107; 108; 115; 118; 122; 124; 125; 136; 148; 168; 169; 177; 178; 180; 194-196; 199; 200; 221; 222; 233; 241-248; 273; 274;
Teil des Flurstücks 191.

Flur 106, Flurstücke 122-139; 141-162; 164-168; 172-181;
Teil des Flurstücks 182.

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

2. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf - Post -, Fläche für die Ver- und Entsorgung - Umspannwerk/Sendeanlage - und Fläche für Bahnanlagen dargestellt bzw. nachrichtlich gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist gekennzeichnet durch die direkte Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen und Wohnnutzungen.

...

Derzeit überwiegt die Nutzung der Gewerbeflächen durch das produzierende Gewerbe bzw. Handwerk gegenüber der durch Handelsbetriebe.

Da die Erschließung dieser Betriebsflächen fast ausschließlich über die Grevener Straße erfolgt, werden die zur Grevener Straße gelegenen Wohngebiete durch den Zu- und Abgangsverkehr stark beeinträchtigt.

In den letzten Jahren zeichnet sich aufgrund von Betriebsschließungen eine Umstrukturierung dieses Gewerbegebietes ab. Neue Unternehmen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, drängen in das Gebiet.

Da diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe überwiegend motorisierte Verbraucher ansprechen, ist mit einer vermehrten Belästigung der benachbarten Wohnbevölkerung zu rechnen. Ferner werden die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Wohngebieten des Nordviertels, in Kinderhaus und in Coerde in ihrer Existenz gefährdet, so daß die wohnungsnahe Versorgung dieser Bevölkerung des nördlichen Stadtgebietes Münster nicht mehr gewährleistet ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. 322 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden, insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Steuerung gewerblicher Aktivitäten erweitert, die Immissionssituation der benachbarten Wohngebiete und die Verkehrsverhältnisse dieses Bereiches verbessert werden.

Im Bereich der Straßen Havixburgweg und Sacré-Coeur-Weg soll, durch eine separate Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG ergänzt, sichergestellt werden, daß sich die noch möglichen Neu- und Ergänzungsbauten in den vorhandenen Bestand einfügen und der erhaltenswerte Gebietscharakter gewahrt bleibt.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 322 setzt den Bereich zwischen den Straßen Meßkamp, Salzmannstraße, Schleebrüggenkamp und Wienburgstraße entsprechend dem Bestand als Gewerbegebiet fest. Ein im Gewerbegebiet ansässiger Möbel-Spar-Markt ist aufgrund seiner Größe im Gewerbegebiet unzulässig. Da der Betrieb seine Waren an Endverbraucher vertreibt, ist er als Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Dieser Betrieb wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht planungsrechtlich abgesichert. Die jetzige ungenehmigte Nutzung soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgegeben werden.

Durch eine Gliederung der Gewerbegebiete nach der auf dem Bebauungsplan abgedruckten Betriebsartenliste werden störende Einflüsse auf das Umfeld weitestgehend ausgeschlossen.

...

Ferner sieht der Bebauungsplan Einschränkungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor. Sofern sie eine Geschoßfläche von 500 m² überschreiten, sind sie unzulässig.

Diese Begrenzungen der Einzelhandelsflächen sind dringend erforderlich, da andernfalls schwerwiegende negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur im nördlichen Stadtgebiet Münster - Kinderhaus, Coerde, nördlich York-Ring, Friesenring, Niedersachsenring - zu befürchten sind.

Durch die vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere die der Lebensmittelbranche, besteht die Gefahr, daß sich die für die Stadtteile notwendigen Grundversorgungszentren, die in den benachbarten Stadtteilen in zentraler Lage angesiedelt sind, in das Gewerbegebiet Nienkamp verlagern. Die Versorgung der nicht motorisierten Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wäre dadurch nicht mehr gewährleistet. Keine städtebaulichen Bedenken gegen derartige Handelsbetriebe bestehen, sofern diese die festgesetzte Höchstgrenze der Geschoßfläche nicht überschreiten.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um eine Umstrukturierung des Gebietscharakters von einem Gewerbegebiet in ein Kerngebiet zu vermeiden. Die einseitige Niederlassung von Handelsbetrieben führt zu einer schrittweisen Verdrängung sonstiger Gewerbebetriebe, insbesondere des produzierenden Gewerbes.

Darüber hinaus ist mit einer für ein Gewerbegebiet untypischen Vermehrung der Verkehrsbelastung durch den über den ganzen Tag verteilten Zu- und Abgangsverkehr zu den kundenorientierten Handelsbetrieben zu rechnen.

Die sich abzeichnende Umstrukturierung des Gewerbegebietes und die Zunahme der Geräusch- und Abgasemissionen sind stadtstrukturell nicht erwünscht und städtebaulich nicht vertretbar. Stadtstrukturelles Ziel ist es vielmehr, Standorte für ortsteilgebundene und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in der Nähe der Siedlungsschwerpunkte zu sichern

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten und zur freien Landschaft wird eine maximale Bauhöhe von 12 m bzw. 7 m in den Randbereichen festgesetzt.

Die nördlich der Straße Sandfortskamp gelegenen, überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke, sind entsprechend dem Bestand als Mischgebiet festgesetzt. Dieses Mischgebiet wird insoweit eingeschränkt, als daß in den vorderen Grundstücksbereichen nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sind. Die hinteren Grundstücksbereiche sind den übrigen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen vorbehalten. Diese Einschränkung entspricht dem vorhandenen Bestand.

...

Auf dem Grundstück Sandfortskamp Nr. 17 ist ein Druckereibetrieb vorhanden, der durch die Mischgebietsausweisung nicht in vollem Umfang abgesichert ist. Dieser Betrieb soll durch textliche Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sein, sofern die im MI-Gebiet zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Negative Auswirkungen der ansässigen Betriebe auf die benachbarte Wohnnutzung hat es bisher nicht gegeben, so daß auch in Zukunft aufgrund der jetzt getroffenen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen ist. Diese Wohngebiete werden entsprechend dem Bestand als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so eng gefaßt, daß eine weitere Verdichtung dieses Bereiches ausgeschlossen ist.

Das einzige noch nicht bebaute Grundstück in diesem Bereich (Flurstück 165) - Sandfortskamp - ist durch das östlich der Salzmannstraße gelegene Umspannwerk vorbelastet. Der heutige Immissionswert auf diesem Grundstück liegt bei 43 dB (A) und ist für eine Wohnnutzung durchaus vertretbar. Im Bebauungsplan wird als höchstzulässiger Immissionswert 43 dB (A) festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird die vorhandene Wohnsiedlung Havixburgweg/Sacré-Coeur-Weg als reines bzw. allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich hierbei um eine geschlossene Siedlung aus den Anfängen dieses Jahrhunderts, deren in den Jahren 1912/1914 entstandenen Siedlungshäuser typisch für diese Zeit sind und das Bild dieser kleinen Siedlung prägen. Auf den relativ großen Grundstücken soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, die sich aber harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen soll. Sichergestellt wird dieses städtebauliche Ziel durch eine gesonderte Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung genehmigungsbedürftiger Vorhaben in der Wohnsiedlung Havixburgweg/Sacré-Coeur-Weg.

Die im Bereich des Havixburgweges festgesetzten Baulinien sollen mit dazu beitragen, daß die aus den Jahren 1912 - 1914 stammenden Wohnhäuser auch weiterhin dominieren. Die möglichen Neubauten, insbesondere auch die Garagen, sollen vom Straßenraum abrücken, um nicht, wie bei den in den 60er Jahren errichteten Gebäuden südlich des Havixburgweges geschehen, den Blick auf die Giebel und die Holzveranden der älteren Gebäude zu verdecken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Waldes, in dem die hintere Baugrenze südlich des Sacré-Coeur-Weges direkt hinter den vorhandenen Gebäuden festgesetzt ist. Nur im Bereich der Grundstücksgrenzen sieht der Bebauungsplan eine Überschreitung der hinteren Bauflucht um ca. 2 m vor. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Errichtung jeweils einer Garage pro Hauseinheit zu ermöglichen, da die bislang genutzten Gemeinschaftsgaragen entfernt wurden. Die 2 m größere Bautiefe gegen-

...

über dem Gebäudebestand ergibt sich aus dem notwendigen Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und der nach Baurecht zulässigen 9 m langen Grenzbebauung für Garage und Abstellraum. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sind negative Auswirkungen auf den Wald wie auch eine Gefährdung der Bebauung durch den Wald nicht zu erwarten.

Das gemäß § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand und wird in allen Bereichen eingehalten, in Teilbereichen unterschritten festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom-, Wasser-, Gas-, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation an der Straße Nienkamp und die Trafo- und Pumpstation an der Einmündung der Straße Nienkamp in die Wienburgstraße sind entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität bzw. Abwasser - festgesetzt.

Das östlich der Salzmannstraße gelegene Umspannwerk der VEW und die Schaltstation der Stadtwerke werden ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ausgewiesen.

Die vom Umspannwerk ausgehenden und nach Süden bis zur Straße Meßkamp bzw. nach Osten bis zur Wienburgstraße verlegten 30 KV-Kabel werden durch die Ausweisung von mit Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belastenden Flächen planungsrechtlich abgesichert.

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück nordöstlich des Kreuzungsbereiches Salzmannstraße/Nienkamp wird von der Bundespost als Kabellager genutzt. Dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Post - planungsrechtlich abgesichert.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die bereits vorhandenen Straßen, die als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die Straße Meßkamp soll über den jetzigen Ausbau hinaus nach Osten um ca. 190 m verlängert und an die Wienburgstraße angeschlossen werden. Hierdurch wird eine bessere Erschließung des südöstlichen Gewerbegebietes und eine Entlastung der durch den gewerblichen Verkehr belasteten Wohngebiete an der Salzmannstraße erreicht. Ferner sind verkehrslenkende Maßnahmen an der Salzmannstraße vorgesehen, um die Wohngebiete auch vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

...

Eine Anbindung des Gewerbegebietes von Norden über die Wienburgstraße ist nicht vorgesehen, da ein Anschluß an die geplante III. Nordtangente nach bisher vorliegenden Entwürfen aufgrund des zu geringen Abstandes zum Anschlußpunkt Grevener Straße nicht möglich ist. Die endgültige Entscheidung über einen Anschluß muß aber der Planung der III. Nordtangente vorbehalten bleiben.

Die bislang private Erschließung der Wohnhäuser am Havixburgweg und Sacré-Coeur-Weg erfolgt künftig über öffentliche Straßen. Aufgrund notwendiger Sanierung von Kanälen und Oberflächenbelägen werden der Havixburgweg und der Sacré-Coeur-Weg neu gestaltet. Bei niveaugleichem Ausbau der Aufpflasterung der Einmündungsbereiche werden die Straßen durchgängig von 4,2 m Breite auf insgesamt 5,0 m Breite erweitert, um Gegenverkehr zu ermöglichen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Sacré-Coeur-Weges und des Havixburgweges werden entsprechend dem Bedarf öffentliche Stellplätze angelegt. Schon heute parken PKW am Straßenrand, jedoch ungeordnet auf teilweise unbefestigten Rasenstreifen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbringung von Fahrzeugen auf den Baugrundstücken, so daß aufgrund der Überplanung des Parkplatzes zwischen den Häusern Havixburgweg 7 und 17 eine Verlagerung des Parkbedarfs auf die Straßenränder nicht zu erwarten ist.

Das zur Hauptstrecke Rheine-Emden verlaufende Bahngleis südlich der Straße Meßkamp wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Das zweite parallel liegende Bahngleis südlich der Straße Meßkamp wird zugunsten von Lärmschutzeinrichtungen überplant. Das private Anschlußgleis, das nach Norden zwischen Gewerbeflächen zum Umspannwerk abzweigt, soll erhalten bleiben und ist im erforderlichen Lichtraumprofil freizuhalten.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind an der Grevener Straße vorhanden.

Grünflächen

Der innerhalb der Wohnbauflächen nördlich der Straße Nienkamp vorhandene Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung - Spielplatz (Spielbereich "B") - festgesetzt. Der Spielplatz ist über die vorhandene Zuwegung von Westen erreichbar. Darüber hinaus wird nach Süden ein Gehrecht für die Öffentlichkeit ausgewiesen, damit der Spielplatz von der Straße Nienkamp erreicht werden kann. Die vorhandene Hecke nördlich des Sacré-Coeur-Weges wird als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Sacré-Coeur-Weges anzupflanzende Bäume ausgewiesen. Zur Abschirmung der Gewerbegebiete und der Versorgungsfläche (Elektrizität) an der Salzmannstraße werden östlich der Salzmannstraße und westlich der Wienburgstraße Grundstücksstreifen für die Anpflanzung von Sträuchern ausgewiesen. Das Pflanzgebot soll u. a. die unmittelbare Einsichtnahme von Betriebshöfen aus dem

...

östlich angrenzenden, landwirtschaftlich geprägten Gebiet mit Erholungscharakter verhindern helfen. Es ist eine Fortführung des im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 203 ebenfalls festgesetzten Pflanzgebotes entlang der Wienburgstraße und soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft den sonst negativen visuellen Eindruck gewerblich genutzter Flächen mildern und damit zur Gestaltung des Gewerbegebietes beitragen. Sofern im Bereich des Pflanzgebotes Stellplätze angelegt sind, genießen diese Bestandsschutz. Erst bei einer Änderung der Nutzung soll die Anpflanzung realisiert werden.

Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnsiedlung Havixburgweg/Sacré-Coeur-Weg wird südlich der Straße Meßkamp eine mindestens 3,1 m hohe begrünte Lärmschutzwand ausgewiesen.

Durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen in Nutzungszonen mit unterschiedlicher Betriebsartennutzung sowie durch die Pflanzgebote wird im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt, daß die zu erwartenden Immissionen in zumutbaren Grenzen gehalten werden.

Die Wohnbauflächen westlich der Salzmannstraße sind durch das östlich der Salzmannstraße gelegene Umspannwerk vorbelastet. Im Bebauungsplan wird deshalb für die Wohnbaufläche südlich der Einmündung der Straße Sandfortskamp in die Salzmannstraße als höchstzulässiger Immissionswert 43 dB (A) festgesetzt.

Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen verpflichtet zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wird den Belangen des Immissionsschutzes im größtmöglichen Rahmen Rechnung getragen.

Bauliche Gestaltung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BBauG soll durch die Festsetzungen nach § 81 BauO NW sichergestellt werden, daß sich die wenigen noch möglichen An-, Um- oder Neubauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Dachformen und Dachneigungen wurden in Anlehnung an den vorhandenen Bestand festgesetzt,um sicherzustellen, daß die einzelnen Bauwerke in der Ausbildung der Dachflächen bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung aus stadtgestalterischen Gründen auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen. Aufgrund der vielfältigen Dachformen in den MI- und GE-Gebieten wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung in diesen Gebieten verzichtet. Die Beurteilung sollte in diesen Bereichen in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen im Einzelfall erfolgen.

...

Die festgesetzten Einfriedigungen mit vorgelagerter Abpflanzung sollen den optischen Übergang zwischen Wohnbebauung und Gewerbe mildern und zu einer Eingrünung des Straßenraumes beitragen. Da das Ortsbild und die direkt benachbarte Wohnbebauung ggf. durch Werbeeinrichtungen beeinträchtigt werden könnten, sind im Bebauungsplan Beschränkungen für Anlagen zur Außenwerbung festgesetzt.

Die vom Rat der Stadt Münster am 18.12.1985 beschlossene Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung genehmigungsbedürftiger Vorhaben in der Wohnsiedlung "Havixburgweg/Sacré-Coeur-Weg" ist auf dem Bebauungsplan nachrichtlich abgedruckt. Diese Satzung soll sicherstellen, daß sich die wenigen noch möglichen Neu- und Ergänzungsbauten harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen und der erhaltenswerte Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand und an den vorhandenen Nutzungen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 322 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 730 000 DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster durch Anliegerleistungen zum Teil ersetzt werden. Die erforderlichen Mittel sind im laufenden Finanz- und Investitionsplan zum überwiegenden Teil enthalten. Die 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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 322 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, soweit noch erforderlich, 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 noch erforderliche Kanal- und Straßenbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Mittel erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.04.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 322: Nienkamp (Salzmannstraße, Schleebrüggenkamp, Wienburgstraße, Sacré-Coeur-Weg).

Münster, den 21.06.1988

DER RAT DER STADT MÜNSTER

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister