Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 276/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 367: Hiltrup - Tennisanlage Hünenburg/Meesenstiege

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 367 erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Hünenburg und der geplanten verlängerten Meesenstiege östlich der gemischten Baufläche Hünenburg 38 - 56 im Stadtteil Hiltrup.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Hiltrup,

Flur 2,	Teile der Flurstücke 39 und 61;
Flur 4,	Teile der Flurstücke 1210, 1212, 1295, 1447, 1448 und 1449.

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

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird durch die 63. Änderung die Fläche für die Landwirtschaft teilweise als Grünfläche - Sportplatz - neu dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 367 sieht dieser geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich (Weide) genutzt und ist als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch anzusprechen. Innerhalb der Weideflächen ist gebietsprägender Bewuchs nicht vorhanden. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Graben ist mit Hecken und Sträuchern eingefaßt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Bebauungsplanes grenzt die geplante verlängerte Meesenstiege - Bebauungsplan Nr. 302 - an. Die südlich angrenzende Hünenburg grenzt das Bebauungsplangebiet von der benachbarten Wohnbebauung ab. Der Bereich westlich des Bebauungsplangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 297 als

...

Mischgebiet ausgewiesen. Hier liegen die vom Tennisclub genutzte Tennishalle sowie zwei Betriebe mit zugeordneten Wohngebäuden und eine Wohnnutzung in Form von zwei Doppelhäusern.

4. Planungsziele:

Zur Deckung des Bedarfs und unter Berücksichtigung der vom I. Hallentennisclub Münster 1984 e. V. genutzten Tennishalle Hünenburg 56 sollen im vorgenannten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer privaten Tennisanlage mit den erforderlichen Zubehörgebäuden geschaffen werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes an der westlichen Plangebietsgrenze sollen die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die westlich angrenzenden Grundstücke entsprechend aufweiten zu können.

5. Planinhalte:

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 367 wird zur Aufweitung der westlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet ohne eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Zur Deckung des Bedarfs wird der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Tennisanlage) festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist die Anlage von 6 Tennisplätzen, eines Kinderspielplatzes, eines Clubhauses und einer Stellplatzfläche vorgesehen.

Der Anteil, der für diese Einrichtungen in Anspruch zu nehmenden Flächen, ist eingeschränkt, um entsprechend dem Charakter ausreichende Freiflächen und aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III Flächen für die Grundwasserneubildung abzusichern. Das Clubhaus soll als eingeschossiger Baukörper mit einer Dachneigung von 25° u. a. den vereinsgebundenen Freizeitaktivitäten Raum bieten.

Der durch diese Nutzung ausgelöste Stellplatzbedarf soll durch eine gemeinsame Stellplatzanlage, die von der Straße Hünenburg angefahren werden soll, abgedeckt werden.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde, mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, die zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesene Fläche teilweise in die private Grünfläche verschoben.

Gestaltung

Auf Auflagen zur Gestaltung des Clubheimes oder die Art zu verwendender Materialien für die vorgesehenen Einrichtungen wird verzichtet, um eine angemessene Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Die Festlegung der Höhe und des Materials für die Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen soll dazu beitragen, eine optisch wenig aufdringliche, naturnahe Abgrenzung zu erreichen.

...

Werbeanlagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, werden ausgeschlossen. Hierdurch soll die parkartige Ausgestaltung der Anlage unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden, der Erholung dienenden freien Landschaft, gesichert werden. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, daß die Verkehrssicherheit auf der geplanten Meesenstiege und der Hünenburg durch optische Ablenkungen nicht beeinträchtigt wird.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Tennisanlage kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße Hünenburg erfolgen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt:

Grundwasser

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Geist. Die Wasserschutzzone III stellt das Einzugs- und Regenerierungsgebiet der Wassergewinnungsanlage dar, in der Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare Verunreinigungen verhindert werden müssen. Bodenversiegelungen dieser Bereiche, die die Grundwasserneubildung verringern, sind soweit wie möglich auszuschließen. Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die verbleibenden Freiflächen sind zur Wasseranreicherung des Bodens zu begrünen. Sie sollen neben der Regulierung des Wasserhaushaltes auch das Kleinklima des Raumes günstig beeinflussen.

Durch Auflagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt werden, daß der Betreiber der Tennisanlage durch technische Vorkehrungen dafür Sorge trägt, daß das Oberflächenwasser der Tennisplätze, der Wege und des Gebäudes dem Grundwasser zur Sicherung der Grundwasserneubildung wieder zugeführt wird. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage soll ein Eindringen des anfallenden Oberflächenwassers in das Erdreich verhindert und so einer Belastung des Grundwassers vorgebeugt werden.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet zur Zeit nicht bekannt.

Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Tennisspielbetriebes auf die angrenzenden Bereiche wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dies hat ergeben, daß die Lärmemissionen der geplanten Tennisanlage mit ihren Nebeneinrichtungen die entsprechenden Immissionsrichtwerte für die betroffenen Wohngebäude nicht überschreiten. Die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen oder zeitlichen Einschränkungen des Spielbetriebes ist somit nicht erforderlich.

...

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die geplante Tennisanlage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 (1) Landschaftsgesetz NW dar. Dieser Eingriff ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu minimieren bzw. auszugleichen. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes als Weide hat von ihrer ökologischen Bedeutung her nicht den Rang, der eine Erhaltung in jedem Fall erforderlich macht. Bis auf einen heckenähnlichen Bewuchs, der entlang des im Norden verlaufenden Markenweges besteht, sind gebietsprägende Bäume oder Sträucher nicht vorhanden.

Die vorgesehene Nutzung, verbunden mit der Auflage größere Freiflächen zu erhalten und durch Bepflanzung mit bodenständigen Laubgehölzen zu optimieren, kann als eingriffsmildernd gewertet und als Ausgleich für die bebauten, versiegelten oder von Bewuchs freizuhaltenden Flächen gewertet werden. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß der Anteil an bebauten, versiegelten oder bewuchsfreien Flächen sich in einem ökologisch vertretbaren Rahmen zur Gesamtfläche bewegt.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß sich die ökologische Situation im genannten Bereich bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht unzumutbar verändern wird.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 367 sollen langfristig verwirklicht werden. Für die Stadt Münster entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau, eventuell in Teilabschnitten, soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 20.05.1992 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 367: Hiltrup - Tennisanlage Hünenburg/ Meesenstiege.

Münster, 25.06.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER