Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 343/92 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanes Nr. 371: Münsterstraße/Auf der Laer (Freizeiteinrichtungen südlich des Campingplatzes Stapelskotten)

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 371 erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Münsterstraße (L 793) und der Straße Auf der Laer südlich des Campingplatzes Stapelskotten.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz,

Flur 35, Flurstücke: 58, 102, 103, 140, 142, 190 - 192,
Teil des Flurstücks 193.

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

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

In der für diesen Bereich wirksamen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan wird der Bereich südlich des Campingplatzes Stapelskotten durch die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet bzw. als Grünfläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 371 sieht diesen geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende Festsetzungen vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Der Bereich zwischen der Münsterstraße und der Straße Auf der Laer südlich des Campingplatzes Stapelskotten ist u. a. mit einer Gaststätte sowie zwei Wohngebäuden bebaut.

Im nordöstlichen Planbereich ist entlang der Straße Auf der Laer eine Wallhecke vorhanden.

Die übrigen Freiflächen sind teilweise mit Obstbäumen bestanden und werden als Weide genutzt.

...

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 371 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, hier Zubehör- und Freizeiteinrichtungen des Campingplatzes Stapelskotten errichten zu können. Darüber hinaus soll die vorhandene Gaststätte die Möglichkeit erhalten, innerhalb der vorhandenen Bausubstanz ein Hotel mit Gaststättenbetrieb zu betreiben.

5. Planinhalte:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden zwei Sondergebiete festgesetzt. Dabei sind im nordöstlichen Sondergebiet Zubehöreinrichtungen zum Campingplatz (Freizeitanlagen) zulässig. Innerhalb dieses bereits mit dem Wohnhaus des Campingplatzpächters bebauten Bereiches sollen zwei Tennisplätze, eine Pit-und-Pat-Anlage sowie eine Minigolfanlage und ein Kiosk errichtet werden.

Innerhalb des südwestlichen Sondergebietes stehen einer Nutzungserweiterung der vorhandenen Gaststätte in Richtung Hotel mit Gaststättenbetrieb keine städtebaulichen Bedenken entgegen, solange die vorhandene bauliche Substanz nicht über das festgesetzte Maß hinaus erweitert wird.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sollen zur Deckung des Bedarfs sowie zur Attraktivitätssteigerung des Campingplatzes beitragen. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes wird eine weitere bauliche Verdichtung ausgeschlossen.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes soll nach dem Ausbau der Freizeit- und Zubehöreinrichtungen sowie nach der Nutzungserweiterung der vorhandenen Gaststätte ausschließlich über die Straße Auf der Laer erfolgen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Münsterstraße zu gewährleisten, wurde hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt. Die vorhandene östliche Zufahrt zur Münsterstraße im Bereich der Gaststätte hat bis zur Realisierung der geplanten Freizeiteinrichtungen Bestandsschutz. Die westlich liegende Zufahrt zu den Parkplätzen kann bis zur Nutzungserweiterung der vorhandenen Gaststätte bestehen bleiben.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende Stellplatzflächen vorgesehen.

Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation an der Straße Auf der Laer wird durch eine Versorgungsfläche - Elektrizität - planungsrechtlich abgesichert.

Grünflächen

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes wird als private Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches wird unter Berücksichtigung der Leichtigkeit und

...

Sicherheit des Verkehrs die Aufwuchshöhe teilweise beschränkt (Sichtdreieck).

Die geplanten Tennisplätze sind, wie im Plan dargestellt, einzugrünen. Zur Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft sind im östlichen bzw. südöstlichen Planbereich 5 bzw. 10 m breite Anpflanzgebote festgesetzt.

Im Bereich der Gaststätte werden für 7 erhaltungswerte Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die vorhandenen Obstbäume können in die geplante Freizeitanlage integriert und erhalten werden. Entsprechende Gebote wurden, um die Teilplanung nicht über Gebühr einzuschränken, nicht festgesetzt.

Der Anregung, für die im westlichen Planbereich vorhandenen Bäume Erhaltungsgebote festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Diese Bäume sind weder als erhaltenswert anzusehen, noch erfordern städtebauliche Gründe ihren Bestand. Im Rahmen der Realisierung des hier festgesetzten Anpflanzgebotes für Bäume und Sträucher können sie jedoch berücksichtigt werden.

Die vorhandene Wallhecke im nordöstlichen Bereich der Straße Auf der Laer ist gemäß § 47 Landschaftsgesetz NW zu erhalten.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Die geplanten Nutzungen und die damit verbundenen Folgewirkungen (Versiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes) gelten nach dem Landschaftsgesetz NW als Eingriffe in Natur und Landschaft, die, soweit sie nicht zu vermeiden sind, auszugleichen oder zu ersetzen sind. Um diese Eingriffe zu minimieren, soll der Anteil versiegelter Flächen möglichst gering gehalten werden und die notwendigen Stellplatzanlagen ausreichend begrünt werden.

Für die nicht vermeid- oder verminderbaren Eingriffe sieht der Bebauungsplan im westlichen Planbereich eine ökologische Ausgleichsfläche vor, die als private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher belegt ist. Hierdurch werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht zurückbleiben und das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet.

Immissionen

Das Plangebiet wird im Süden von der Münsterstraße tangiert. Aufgrund der dortigen Verkehrsbelastungen ist östlich der Gaststätte ein Lärmschutzwall notwendig.

...

Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Altlasten oder gefahrenverdächtige Altstandorte vorhanden.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig 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.

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. 371: Münsterstraße/Auf der Laer (Freizeiteinrichtungen südlich des Campingplatzes Stapelskotten).

Münster, 25.06.1992

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

DER RAT DER STADT MÜNSTER