Anlage 1
zur Vorlage an den
Rat Nr. 1086/2001

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg)

1. Anlass der Änderung

Auf der Grundlage des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg) wurde das Wohngebiet Toppheide in den letzten Jahren im wesentlichen realisiert.

Der Toppheideplatz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 375 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Er wurde im Jahr 1998 als letztes Teilstück des Wohnumfeldes am Toppheideweg fertiggestellt.

Entlang des Toppheideweges wurden überproportional viele Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum hergestellt. Nach den bisherigen Erfahrungen werden diese Besucherstellplätze jedoch - anstelle der vorhandenen privaten Stellplätze, über die jedes Gebäude (meist Tiefgaragen) verfügt - überwiegend durch die Anlieger genutzt

Im Zusammenhang mit der Sperrung des Platzes für den KFZ-Verkehr regten die dort ansässigen Kaufleute gem. § 24 GO NW an, vor den Läden Kundenstellplätze einzurichten, die so während der Ladenzeiten die Ladengeschäfte auch für die autoorientierten Kunden erreichbar machen.

Am 17.02.2000 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 375 entsprechend zu ändern.

Im Zusammenhang mit der vorstehenden Änderung sollen die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, dem jetzt vorhandenen Bestand angepasst werden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Der Toppheideplatz ist angelegt im Innenbogen des Toppheideweges und ist umgeben von Bebauung. Die dreieckige Platzfläche hat eine Ausdehnung von ca. 52m x 50 m und eine Gesamtgröße von ca. 1.800 qm. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 375 wurde die Platzfläche als Fußgängerbereich gestaltet. Auf der Südseite der Platzfläche bilden viergeschossige Wohnbauten mit Nahversorgungseinrichtungen wie Bäcker, Imbiss usw. den räumlichen Abschluss.

Die Zone vor dem Ladenzentrum dient als Feuerwehr- und Lieferantenzufahrt. Durch Sperrpfosten zum Toppheideweg wird ein ständiges Befahren verhindert.

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den südlichen Teilbereich des Toppheideplatzes nördlich der Nahversorgungseinrichtungen. Dieser Bereich wird östlich durch den Toppheideweg sowie westlich durch einen Gehweg begrenzt. Nördlich angrenzend führen Stufen bzw. die einzige ebenerdige Zufahrt zum baumbestandenen engeren Platzbereich. Zwischen diesen Zugängen bilden kleine Mauern die Platzkante.

Aus Gründen der Sicherheit im Brandfall muss die Fahrgasse den südlichen Teil des Änderungsbereichs belegen, die Stellplätze den nördlichen Abschnitt.

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich verbleibt auf öffentlicher Fläche ein Weg von 2 m Breite. Westlich angrenzend an den Änderungsbereich soll ein durch parkende Fahrzeuge unverstellter Zugang von Süden zum „inneren“ Platzbereich – über eine zweistufige Treppe - sowie östlich ebenerdig der Zugang für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen u.ä. und Reinigungsfahrzeuge gewährleistet sein.

Der Bereich der vorstehenden Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 300 qm

3. Inhalt der Änderung

Für den vorgenannten Teilbereich des Toppheideplatzes wird die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in die Zweckbestimmung „Parken für Fahrzeuge“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) geändert. Innerhalb dieses Teilbereiches können 7 Stellplätze – davon ein Behindertenstellplatz – angelegt werden.

Die Stellplätze werden über eine 5,50 m breite Zufahrt an den Toppheideweg angebunden.

Der zur Umnutzung vorgesehene Platzbereich diente bisher schon als Zufahrt für Feuerwehr- und Lieferantenfahrzeuge und ist mit einem tragfähigen Unterbau und Belagmaterial hergerichtet worden. Die Bordsteine zum Toppheideweg sind entsprechend abgesenkt.

Zur Markierung der Stellplätze und Kenntlichmachung der Zufahrt sollen im Plattenbelag Änderungen vorgenommen werden. Weitere Umbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Allenfalls ist die Installation von Sperrpfosten o.ä. zur eindeutigen Begrenzung der Stellplätze sowie zur Verhinderung der Befahrung des übrigen Platzes erforderlich.

Um die Stellplätze anschließend Kurzzeitparkern zur Verfügung stellen zu können, werden Regelungen zur Parkzeitbegrenzung erwogen.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen dem zwischenzeitlich vorhanden baulichen Bestand angepaßt. Insbesondere werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verschoben. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Insofern sind keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5. Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Erschließungsaufwandes. Die Kosten für die Realisierung werden zur Zeit auf ca. 20.000 DM geschätzt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 der durch den Rat der Stadt Münster am **14.11.2001** als Satzung beschlossenen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 375: Gievenbeck - Toppheide (Hensenstraße / Gescherweg / Rüschhausweg).

Münster, **03.12.2001**

Tillmann (L.S.)
Dr. Tillmann
Oberbürgermeister