B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
NI 10: Nienberge - Häger - der Stadt
Münster

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes - soweit nicht in violetter Farbe im Bebauungsplan eingetragen, im einzelnen nachgewiesen im Beiblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan NI 10 - Häger - hat u. a. zum Inhalt, die bisherigen MI-Baugebiete als MD-Baugebiete mit der Einschränkung "Gemäß § 1 (5) BauN VO sind im MD-Gebiet die unter § 5 (2) Ziff. 2 und 4 BauN VO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig" auszuweisen. Bezogen auf die GE-Baugebiete ist in die textlichen Festsetzungen die Einschränkung "Für die vorhandenen Betriebe gilt nur der Bestandsschutz. Aufgrund des § 31 (1) BBauG können ausnahmsweise Erweiterungen auf den Flurstücken 69, 97 und 165 für die beiden ansässigen Betriebe zugelassen werden, wenn mit den Erweiterungen keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt" aufgenommen worden. Die Ausweisung der MD-Baugebiete mit den Einschränkungen für diese Gebiete als auch der GE-Baugebiete hat zum Ziel, mögliche Immissionen aus diesen Baugebieten, die das Wohnen erheblich stören können, möglichst einzuschränken. Darüber hinaus hat die neue Ausweisung als MD-Baugebiet die Zielsetzung und die Folge, daß die Erschließungskosten in diesen Wohngebieten entsprechend der vorgegebenen tatsächlichen Nutzung alle Grundstückseigentümer gleichmäßiger belasten wird (Gleichheitsgrundsatz). In Teilbereichen können die bislang ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen reduziert werden, ohne daß hierdurch die Verkehrssituation sich verschlechtern wird.

Durch tlw. Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß die auf den Grundstücken tlw. bereits heute möglichen zusätzlichen Gebäude, in einem größeren Abstand von der "Altbebauung" und als freistehende Eigenheimgebäude errichtet werden können.

Die Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teilfläche des Flurstücks 5) stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Wohngebietes dar. Hierdurch wird eine eindeutige Abgrenzung des Wohnbereiches zum freien Landschaftsraum sowie die Bildung eines geschlossenen Ortsrandes erreicht. Die Abrundung ist als eine städtebaulich erwünschte Ordnungsmaßnahme anzusehen, da eine sukzessive Bebauung im Rahmen des § 34 BBauG, deren Erschließung bereits öffentlich-rechtlich abgesichert ist, auch ohne durch einen Bebauungsplan begründetes Baurecht möglich wäre. Die Änderung des Geltungsbereiches dient insofern einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung mit dem Ziel einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung (8 WE).

Aus Immissionsgründen ist längs der Bahnlinie ein ca. 34 m breiter Streifen ausgewiesen, der aufzuforsten ist.

Durch entsprechende Festsetzung sollen erhaltenswerte Bäume, die für die Begrün-ung und für die Wohngebiete Bedeutung haben, für die Zukunft gesichert werden.

Weitere Einzelheiten sind in dem Entwurf zur 2. Änderung - Violette Eintragung und Beiblatt - nachgewiesen.

Zur Realisierung sind z.Zt. bodenordnende Maßnahmen nicht vorgesehen. Für den Grunderwerb der Gemeingebrauchs- und bedarfsflächen sind freihändige vertragliche Verhandlungen und hilfsweise die Enteignung vorgesehen.

Die von der Stadt Münster noch aufzuwendenden Kosten zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes NI 10 werden zur Zeit auf 1.674.150 DM geschätzt. Diese Kosten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch Anliegerleistungen der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am 30. 05. 1979 als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes NI 10: Nienberge - Häger -.

Münster, den 13. Juni 1979

Dr. Pleschalla)
Oberbürgermeister