Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 170/86 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 307:
Wolbeck - Gewerbegebiet "Windmühle" - (Münsterstraße/Goldbrink/Hofkamp/Alter Postweg)

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 307 erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf einen Bereich zwischen der Münsterstraße, dem Hofkamp und der Straße "Alter Postweg".

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck Stadt

Flur 1, Flurstücke 22; 767; 768; 822; 823; 974; 1389; 1390; 1720 - 1724; 2433; Teile der Flurstücke 2227, 2431 und 2432;

Gemarkung Wolbeck Kspl.

Flur 2, Flurstücke 54; 57; 58; 60; 122; 225; 230, 231; 232; 234 - 237; Teile der Flurstücke 121, 193, 194 und 208.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 307 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 307 wurde insofern gemäß § 8 Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Plangebiet bereits vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sicherzustellen. Darüber hinaus soll das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen für den Stadtteil Wolbeck erweitert werden.

Für mehrere in der Ortslage Wolbeck ansässige Gewerbebetriebe, denen es an einer Entwicklungsmöglichkeit mangelt und die unter Immissionskonflikten zur benachbarten Wohnbebauung leiden, soll die Möglichkeit für eine Umsiedlung geschaffen werden.

Aufgrund des derzeitig herrschenden Defizits an gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtteil Wolbeck und da in naher Zukunft keine weiteren Flächen zur gewerblichen Nutzung erschlossen werden können, ist die Inanspruchnahme der vorgesehenen Flächen und die damit verbundene Ausweisung als Gewerbegebiet städtebaulich unverzichtbar.

...

Der Bebauungsplan Nr. 3o7 stellt den 1. Teil eines hier entstehenden Gewerbegebietes dar. Der 2. Teil westlich des Bebauungsplangebietes kann erst realisiert werden, wenn die endgültige Trassenführung der geplanten Landstraße 585 n festliegt. Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens werden keine weiteren Zwangspunkte für die Planung der L 585 n geschaffen.

4. Planinhalte

Bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend dem Bedarf als Gewerbegebiet für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Das gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Eine Gliederung der GE-Gebiete nach dem Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom o9.o7.1982) stellt die Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen und den benachbarten Wohnnutzungen bzw. dem Internatsbetrieb - Münsterstraße 64/66 - auf dem Gelände der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau her. Diese Wirkung wird durch die zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet liegenden Versuchsflächen der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe noch unterstützt, so daß in Zukunft aus den Gewerbegebieten keine unzumutbaren Belastungen des benachbarten Wohnens zu erwarten sind.

Durch die eingeräumte Möglichkeit auch Betriebe der nächstniedrigen Abstandsklasse zuzulassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist, werden die benachbarten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Eine weitergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung würde die notwendige Flexibilität in der Ansiedlung von Betrieben über Gebühr schmälern. Das würde einer vernünftigen Gewerbepolitik zuwiderlaufen.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über vorhandene sowie im westlich angrenzenden, zukünftigen Gewerbegebiet geplante Einrichtungen (Regenrückhaltebecken) sichergestellt werden. Die dafür benötigten Flächen sind bereits von der Stadt Münster erworben worden.

Im Rahmen der Erstellung des Kanalisationsentwurfes wird die Frage geklärt, ob bereits für die 1. Phase des Gewerbegebietes ein Regenrückhaltebecken wasserwirtschaftlich sinnvoll ist. Sollte sich die Notwendigkeit erweisen, so ist bei Bedarf gleichzeitig mit der Erschließung des Gewerbegebietes der Bau des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Erschließung

Die verkehrliche äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Münsterstraße, die bereits ausgebaut und entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Über die Münsterstraße bzw. Wolbecker Straße erhält das Plangebiet Anschluß an den Stadtteil Wolbeck und die Innenstadt.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "Goldbrink", die entsprechend dem Bedarf verbreitert festgesetzt ist. Vorgesehen ist der Ausbau von 2 Fahrbahnen von je 3,25 m, 2 Gehwegen von je 1,5o m und 1 Längsparkstreifen von 2,5o m Breite. Diese geplante Ausstattung erfüllt damit die Mindestanforderungen, die an eine Erschließungsstraße im Gewerbegebiet gestellt werden, um ein reibungsloses Funktionieren des Verkehrs zu gewährleisten.

Auf den vorgesehenen Längsparkstreifen kann nicht verzichtet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Parkplätze für Besucher und wartende Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausbau der Straße Goldbrink soll, soweit es die verkehrlichen Erfordernisse zulassen, mittig zur vorhandenen Straße erfolgen, so daß die angrenzenden Grundstücke gleichmäßig belastet werden.

Die Erschließungsstraße gabelt in zwei Stichstraßen, die die weitere Erschließung des Gebietes sicherstellen. Im Anschluß an die nach Süden abzweigende Stichstraße ist ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, der eine verkehrssichere Verbindung zum Ortszentrum Wolbeck schaffen soll. Diese Wegeverbindung soll durch Sperreinrichtungen so ausgestattet werden, daß sie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bei Bedarf genutzt werden kann. Eine generelle Öffnung dieser Wegeverbindung auch für den gewerblichen PkW-Verkehr ist nicht vorgesehen, da hierdurch die südlich gelegenen Wohngebiete negativ beeinträchtigt würden.

Die nach Westen vorgesehene Stichstraße stellt bereits einen Teil des Erschließungssystems des westlich angrenzend geplanten Gewerbegebietes dar. Bis zum endgültigen Fertigstellung des Erschließungssystems ist am Ende dieser Stichstraße eine provisorische Wendemöglichkeit vorgesehen. Der dafür benötigte Flächenanteil wird anschließend dem nördlich angrenzenden Grundstück zugeschlagen. Das Erschließungssystem erhält ebenso wie die Münsterstraße später Anschluß an die in Planung befindliche Landstraße 585 n, die von der L 586 ausgehend nach Norden zwischen Angelmodde Dorf und Wolbeck hindurchführt und im Bereich Alter Postweg/Münsterstraße in die Münsterstraße einmünden soll. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Parkstreifen vorgesehen.

Grünflächen

Zur Abgrenzung der Gewerbegebiete zur freien Landschaft hin sind private Grünflächen mit Anpflanzgebot in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Entlang der Straßengrenze der inneren Erschließungsstraßen ist durch die textlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot von mindestens 1,5o m Breite festgesetzt, das den nüchternen, durch die gewerbliche Nutzung bedingten Eindruck der Gewerbegebiete mildern und neben seinem ökologischen Wert zur Gestaltung des Plangebietes beitragen soll.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Begrünung, insbesondere die Anpflanzung von Bäumen entlang der Münsterstraße, die festgesetzten Grundstücksstreifen zur Umgrünung der gewerblich genutzten Flächen und die Verpflichtung, auf privaten Stellplatzanlagen großkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, sind für die Begrünung des Gewerbegebietes als ausreichend anzusehen. Darüberhinausgehende Festsetzungen würden für die jeweiligen Grundstückseigentümer zu einem nicht vertretbaren Verlust von gewerblich genutzten Flächen führen. Insofern wurde auch nicht der Anregung gefolgt, die östliche Teilfläche des Flurstücks 2433 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und in land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung zu belassen.

Die Alleebepflanzung der Münsterstraße soll erst nach Fertigstellung der geplanten L 585 n erfolgen. Hierbei werden die vorgesehenen Baumstandorte so gewählt, daß eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke und vorhandener Anpflanzungen bzw. Grüneinrichtungen ausgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes wird die Verträglichkeit von Wohnen, Lehr- und Internatsbetrieb und Gewerbe in Nachbarschaft sichergestellt. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes sind zukünftige Immissionsschutzkonflikte mit Wohngebieten und den an der Münsterstraße gelegenen Internatsbetrieb nicht zu erwarten.

Die erforderlichen Immissionsschutzabstände zu Wohngebieten werden eingehalten. Eine geringfügige Unterschreitung dieser Abstände zu einzelnen im Außenbereich gelegenen Wohnhäusern ist vertretbar, zumal Grundstücke im Außenbereich nicht den hohen Schutzanspruch genießen können, der einem Wohngrundstück in einem Wohngebiet zustehen würde.

Ausnahmen von der vorgenommenen Gliederung der Gewerbegebiete sind zugelassen, wenn für die Betriebe der nächstniedrigen Abstandsklasse der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Bauliche Gestaltung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind reflektierende und sich bewegende Werbeanlagen, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, sowie großflächige Werbeflächen unzulässig.

Die Festsetzungen, wonach Sicherheitszäune nur bis zu 2,2o m Höhe und in einem Abstand von 1,5o m zur Grundstücksgrenze zulässig sind, sollen eine negative Beeinflussung des Straßenbildes weitgehend ausschließen und mit zur Gestaltung des gesamten Plangebietes beitragen. Durch das festgesetzte Pflanzgebot wird sichergestellt, daß die zumeist nüchterne und unschöne Wirkung der Zäune abgemildert wird. Die festgesetzte Breite ist ausreichend,um den damit verfolgten Zweck zu erreichen. Eine Aufweitung dieser Begrünungsstreifen würde zu einem nicht vertretbaren Verlust von gewerblich nutzbaren Flächen führen.

...

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind für Zu- und Abfahrten zulässig. Aus funktionellen Gründen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine andere Gestaltungslösung mit entsprechendem Anspruch vorgesehen wird.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 3o7 ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 3o7 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z. Z. auf ca. 4,3 Mio. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum Teil ersetzt werden.

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

6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 3o7 bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Soweit noch erforderlich, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG. als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 09.07.1986 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3o7: Wolbeck - Gewerbegebiet Windmühle - (Münsterstraße/Goldbrink/Hofkamp/Alter Postweg).

Münster, den 15.7.86

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister