Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 97/94 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 383: Albachten - Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 383 erstreckt sich im Stadtteil Albachten auf den Bereich zwischen der Bundesbahnstrecke Münster - Recklinghausen und der Bundesautobahn A 43 westlich der Osthofstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Albachten,

Flur 20,	Flurstücke 16 - 19; 21 - 23; 26; 27; 31; 33; 35; 36; 39; 43 - 45; 74; 76 - 78; 83; 92 - 94; 96; 97; 103 - 116; 119; 122 - 125; 128; 129 und 131; Teile der Flurstücke 7; 10; 30; 40; 82 und 130.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 383 sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Der Bebauungsplan Nr. 383 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorhandener Bestand und Nutzungen:

Das Bebauungsplangebiet wurde teilweise auf der Grundlage des Bebauungsplanes ALB 8 bebaut. Die Erschließungsstraßen sind teilweise fertiggestellt.

Der nordwestliche und südwestliche Teilbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Straße Steinbrede befinden sich mehrere Wohngebäude. Südlich der Straße Steinbrede sind zwei Betriebe vorhanden, wobei für den an der Autobahn liegenden Betrieb im ersten Bauabschnitt eine Lagerhalle für Gartenmöbel und Gar-

...

tenartikel mit einer Nutzfläche von ca. 10 000 m² im wesentlichen fertiggestellt ist. Ein Feuerlöschteich ist in der Nähe der Lagerhalle angelegt worden. Im nordöstlichen Teilbereich befindet sich eine Gaststätte mit Kegelbahn, eine Tennisanlage sowie Wohnhäuser mit Lagergebäuden.

Das Plangebiet kreuzt eine 10-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 8,5 m Breite, in der für bauliche Anlagen eine Höhenbeschränkung gegeben ist.

Nördlich des Bebauungsplangebietes liegt die Bundesbahnstrekke Münster - Recklinghausen mit dem Bahnhof Albachten. Die anschließende Wohnbebauung ist über die Straße Lindenkamp erschlossen. Im Westen, im Süden hinter der Autobahn A 43 sowie im Osten hinter der Osthofstraße grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Eine Kläranlage, die der Abwasserentsorgung des Gebietes als auch weiterer Wohngebiete dient, liegt ca. 500 m westlich des Plangebietes. Ebenso befindet sich im Südwesten ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhandel.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 383 soll im vorgenannten Bereich eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Dabei soll in Erweiterung und Überarbeitung des Bebauungsplanes ALB 8 dem bestehenden Bedarf an Gewerbegrundstücken im südwestlichen Stadtbereich Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der dem Ortskern Albachten strukturell zukommenden Funktion als Grundversorgungszentrum des Stadtteils ausgeschlossen werden.

5. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Planungsziele werden im nordwestlichen und südlichen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiete und im nordöstlichen Bereich sowie nördlich der Straße Steinbrede Mischgebiete ausgewiesen. Innerhalb der Mischgebiete sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb der Gewerbegebiete ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Ein verträgliches Nebeneinander zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und den geplanten gewerblichen Nutzungen wird durch die Gliederungen der Gewerbegebiete nach der Abstandsliste 1990 gewährleistet.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bieten einen ausreichend großen Spielraum bei der Detailplanung und stellen einen Kompromiß zwischen wirtschaftlicher Grundstücksausnutzung und einer maßvollen baulichen Verdichtung dar.

...

Durch den generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und der Einschränkung von Einzelhandelsflächen soll sichergestellt werden, daß der Gebietscharakter erhalten bleibt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den städtebaulichen und stadtstrukturell erwünschtem Sinne gelenkt und Fehlentwicklungen vermieden werden. Hierdurch soll ferner eine Beeinträchtigung der dem Ortskern Albachten strukturell zukommenden Funktion als Grundversorgungszentrum des Stadtteils ausgeschlossen werden.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Südlich der Einmündung der Straße Steinbrede in die Osthofstraße ist ein Regenrückhaltebecken notwendig.

Die fußläufige Erreichbarkeit von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist aufgrund der großen Entfernungen nur bedingt gegeben. Diese Situation ist historisch gewachsen und anläßlich dieser Planung nicht veränderbar. Sie betrifft bislang nur wenige Bewohner und ist für die wenigen zukünftigen Anwohner dieses Gebietes vertretbar.

An der Osthofstraße sind Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs - Bus - vorhanden. Eine weitere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bahnhof Albachten gegeben.

Ein direkter Gleisanschluß für die Gewerbegrundstücke ist möglich. Der im Bahnhof Albachten vorhandene Güterbahnhof ist zur Zeit außer Funktion.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Osthofstraße (K 60) aus über die Straße Steinbrede (ehemalige B 235). Die hiervon nach Norden abzweigende Straße Sunnenheide ermöglicht relativ kleine Grundstückszuschnitte und begünstigt damit die Ansiedlung kleinerer Betriebe.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße Steinbrede zu gewährleisten, werden teilweise Zu- und Abfahrtsverbote ausgewiesen.

Grünflächen

Die vorhandene Tennisanlage nördlich der Einmündung der Straße Steinbrede in die Osthofstraße wird aufgrund von Bedenken und Anregungen nicht als private Grünfläche im MI-Gebiet ausgewiesen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet bleibt die vorhandene Tennisanlage planungsrechtlich zulässig. Eine Einstellung der sportlichen Nutzung ist durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und auch nicht erforderlich. Ob und wann die Tennisanlage zugunsten einer anderen Nutzung nach Ablauf des Pachtvertrages aufgegeben werden muß, unterliegt grundsätzlich der Entscheidung des Eigentümers.

...

Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume sowie durch die ausgewiesenen Anpflanzgebote wird der vorhandene und schützenswerte Bewuchs planungsrechtlich abgesichert und eine ausreichende Abschirmung des Plangebietes erreicht. Um eine umweltfreundliche Gestaltung der erforderlichen Stellplätze zu erreichen, ist für je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Baugesetzbuch sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 Landesbauordnung NW den Rahmen für die das Plangebiet prägenden Elemente bilden und dabei ein Mindestmaß an gemeindlicher Einflußnahme sicherstellen.

Der Bebauungsplan sieht durch textliche Festsetzungen Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen vor. Diese sind zum einen aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf der A 43 und zum anderen erforderlich, um ein unbefriedigendes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes durch verschiedene Werbetafeltypen zu vermeiden.

Ferner sind die Höhe und der Standort der Sicherungszäune festgesetzt, um hierdurch zur Gestaltung des Gewerbegebietes beizutragen und um den negativen Eindruck gewerblich genutzter Flächen zu mildern.

Weitere Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen im Plan ersichtlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der nordwestliche und südwestliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte Bäume und Hecken sowie schützenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwei Wasserläufe im nördlichen und südlichen Planbereich werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die gewerbliche Nutzung der noch vorhandenen Freiflächen und eine weitere maßvolle bauliche Verdichtung der gemischten Bauflächen führen trotz der bestehenden, ökologisch weniger wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich der Eingriffssituation ist im Gewerbegebiet eine intensive Begrünung vorgesehen. Auf 20 % der gewerblichen Bauflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen. Gleichzeitig soll damit auch eine Abschirmung der oft ungeordneten Freiflächen bewirkt werden. Entlang der Bundesbahnlinie und zur freien Landschaft im Westen ist eine 10 m breite dreireihige Feldhecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Als Abschirmung des Gewerbegebietes zur Autobahn A 43 soll ein bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von 8 m angelegt werden.

Durch die Errichtung eines Großbetriebes südlich der Straße Steinbrede konnte auf die Ausweisung von Verkehrsflächen in diesem Bereich verzichtet werden. Nördlich der Straße Stein-

...

brede werden durch den weiteren Straßenausbau nur geringe Flächen versiegelt. Als Entsiegelungsmaßnahme wird die außerhalb des Plangebietes vorhandene ehemalige B 235 südwestlich des Wendehammers als Ausgleichsfläche nachgewiesen. Dieser Teil der ehemaligen Bundesstraße übt keine Erschließungsfunktion mehr aus und soll rekultiviert werden.

Gleichzeitig werden die geplanten Erschließungsstraßen mit großkronigen Laubbäumen (Hochstämme) überstellt und Pflanzgebote für Stellplatzflächen festgesetzt. Neben einer Sicherung bestimmter ökologischer Qualitäten wird hiermit auch eine angemessene gestalterische Qualität des Baugebietes angestrebt. Bei einer intensiveren Gebäude- und Freiflächennutzung der Grundstücke sind als Ausgleich für die zusätzliche Flächeninanspruchnahme Fassadeneingrünungen an allen Gebäudeteilen vorzusehen, soweit die Betriebsabläufe nicht gestört werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote bewirken, daß durch einen die Straßengrenzen begleitenden Grünstreifen eine Mindestausstattung an Begrünung im Übergang zum öffentlichen Raum erzielt wird. Die festgesetzte Breite von 3 m ist für zwei Pflanzreihen das technisch erforderliche Mindestmaß, welches eine ausreichende gleichmäßige Dichte des Grüns sichert. Für die gewerblichen Baugrundstücke wird ein Grünflächenanteil für Pflanzgrün von insgesamt 20 % vorgesehen. Nach Abwägung der privaten Belange (größtmögliche wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche) und der öffentlichen Belange (Mindestmaß an Gestaltung des Straßenraumes) sind die Festsetzungen als zumutbar anzusehen. Der hiermit angestrebte positive Standorteindruck wird sich für die beteiligten Betriebe vorteilhaft auswirken.

Das geplante Regenrückhaltebecken im östlichen Planbereich trägt ebenfalls zur Verbesserung der ökologischen Situation bei.

Durch die textlichen Begrünungsfestsetzungen wird insgesamt ein notwendiger Mindestumfang für die Begrünung festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, daß der Anteil an bebauten und freien Flächen sich in einem ökologisch vertretbaren Verhältnis zur Gesamtfläche bewegt. Für den einzelnen Eigentümer hält sich der erforderliche Mehraufwand in einem verträglichen Rahmen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch die Eisenbahn im Norden sowie durch den Kraftfahrzeugverkehr im Osten und Süden ausgesetzt. Durch den an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten 10 m breiten Pflanzgebotsstreifen ist eine gewisse Abschirmung zu erwarten. Zur weiteren Verminderung der Lärmbelastung kommen hier nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht.

Aufgrund der Höhenlage der Osthofstraße ist im östlichen Planbereich ein aktiver Lärmschutz nicht möglich. Auf den Seitenstreifen und Böschungen der Osthofstraße ist bereits ein intensiv gewachsener Grünstreifen vorhanden. Hier kommen ebenfalls nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Im

...

Süden ist als aktiver Lärmschutz zur Autobahn A 43 ein zu bepflanzender Erdwall mit einer Abschirmhöhe von 8 m über der Fahrbahn der Autobahn vorgesehen.

Durch den geplanten Erdwall und die Grünstreifen sowie durch die geplante gegliederte Gewerbenutzung ist der vorhandenen Wohnnutzung in ausreichendem Maße Rechnung getragen und ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gegeben.

Altlasten

Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die vorhandenen Luftbilder lassen im Plangebiet Bombeneinwirkungen erkennen. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte eine systematische Prüfung auf Kampfmittel in Teilbereichen durchgeführt werden.

Denkmalschutz

Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange werden aufgrund der derzeitigen Bebauung nicht berührt.

Flächenbilanz

Gesamtfläche:	16,00 ha	=	100,00 %
öffentliche Verkehrsfläche:	1,80 ha	=	11,25 %
private Grünfläche (Tennisplatz):	0,50 ha	=	3,13 %
Mischgebiete:	3,40 ha	=	21,15 %
Gewerbegebiete:	10,30 ha	=	64,47 %.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Situation sowie der Planungsziele und der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 383 sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

6. <u>Kostenschätzung:</u>

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 2,73 Mill. DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1993 - 1997 teilweise enthalten.

Die noch nicht veranschlagten Mittel sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

...

7. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollen, hilfsweise die Enteignung.

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 soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 03. FEB. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 383: Albachten - Gewerbegebiet südlich des Bahnhofs.



Münster, 27. FEB. 1994

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister