

B e g r ü n d u n g :

zum des Bebauungsplan Nr. 134
Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde
- Kiesekampweg -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) erstreckt sich im Stadtteil Coerde auf den Bereich Kiesekampweg.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 235, Teil des Flurstücks 63.

Flur 244, Flurstücke 600; 903; 910; 913; 914;
918; 920-923; 929; 930; 935-938; 941;
945; 948; 950; 953; 954; 956;
Teil des Flurstücks 932.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

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

Der Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insofern gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Im v. g. Bereich war u. a. der seit dem 03.04.1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II: Coerde - Coerheide/Holtmannsweg - bislang gültiges Planungsrecht. Diesem Bebauungsplan liegt als Rechtsgrundlage u. a. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 zugrunde. Aufgrund dieser Rechtslage ist in den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben planungsrechtlich zulässig.

Die Neufassung des Bebauungsplanes soll zur weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des v. g. Bereiches beitragen. Dabei sollen neben der Weiterentwicklung der bisherigen Festsetzungen vor allem durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen zu können, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Ferner soll durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilabschnitt II der Bereich südlich des Holtmannsweges von einer Bebauung freigehalten werden, um künftigen Planungen bezüglich einer planfreien Kreuzung der Bundesbahn mit dem Holtmannsweg nicht entgegenzustehen.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Planungsziele werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiete und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete liegt unter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet entspricht den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht teilweise aufgeweitet, um eine maßvolle bauliche Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen. Für eine geplante Betriebserweiterung auf dem Grundstück Kieseckampweg 2 wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf diesem Grundstück nach der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes geringfügig aufgeweitet und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Als Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung) dient u. a. die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, wonach Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, unzulässig sind. Eine Begrenzung der Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet Kieseckampweg ist aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich, da sonst negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur des Stadtteils Coerde mit seinem vorhandenen Coerdemarkt zu befürchten sind.

...

Einzelhandelsbetriebe, besonders die, die zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, sind an zentralen Standorten mit ausreichender Mantelbevölkerung anzusiedeln und in ihrer langfristigen Funktionsfähigkeit abzusichern. Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen an peripheren Standorten, wie hier im Gewerbegebiet Kieseckampweg, Einzelhandelsstrukturen besonders des Lebensmitteleinzelhandels nur der Versorgung der näheren Umgebung dienen. Aus diesem Grunde ist nach den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB nur ein Handelsbetrieb, der Lebensmittel im Sortiment führt, ausnahmsweise zulässig, soweit er der Versorgung des Gebietes dient und die vorhandene Infrastrukturausstattung sowie die vorhandene Zentrenstruktur nicht beeinträchtigt und eine Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreitet. Da ein größerer Lebensmittelmarkt am Kieseckampweg bereits vorhanden ist und Bestandschutz genießt ist ein weiterer Lebensmittelmarkt somit zur Zeit unzulässig.

Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die ihre Ware auch an letzte Verbraucher verkaufen und keine Lebensmittel im Sortiment führen, können ebenfalls Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur entstehen. Eine Reduzierung der Geschoßfläche für Einzelhandelsnutzungen auf 500 qm ist im Gewerbegebiet erforderlich, um einer Umnutzung der vorhandenen Gewerbehallen entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan schließt auch die Ansiedlung mehrerer Märkte in enger räumlicher Nachbarschaft aus, da hiervon Wirkungen ausgehen können, die der Wirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entsprechen. Da die Ausstellung, der Verkauf und die Lagerung von Waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bedeuten könnte, werden diese Möglichkeiten durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Eine weitere Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich, zumal 1988 ein Konzept erarbeitet wurde, auf dessen Grundlage die Läden im Coerdemarkt zur Stabilisierung ihrer Funktionalität vergrößert werden konnten.

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen für die kleineren Gewerbebetriebe am Kieseckampweg übernimmt die Neufassung des Bebauungsplanes die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, wonach in direkter Nachbarschaft zum Wohnen nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Versorgungsflächen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanalisation) kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend dem Bestand wird eine Versorgungsfläche - Elektrizität - festgesetzt.

...

Die das Bebauungsplangebiet kreuzende Hauptdruckrohrleitung wird entsprechend den Erfordernissen und dem Bestand mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger planungsrechtlich abgesichert.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Baugebiete erfolgt über den Kieseckampweg. Darüber hinaus ist zur Erschließung eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten ist.

Zwischen dem Kieseckampweg und dem Holtmannsweg wird entsprechend dem Bedarf ein Rad- und Fußweg neu festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen.

Grünflächen

Der Bereich südlich des Holtmannsweges wird als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine bauliche Nutzung dieses Bereiches vermieden, die künftigen Planungen zur Planfreimachung der Kreuzung der Bundesbahn mit dem Holtmannsweg entgegenstehen könnte.

Die festgesetzten Anpflanzgebote im nördlichen Planbereich schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Eingrünung der geplanten Tennisplätze sowie der vorhandenen Stellplätze. Hierdurch wird eine Verbesserung der vorhandenen Situation ermöglicht.

Die östlich der Gebäude Kieseckampweg 15 - 21 vorhandene Bepflanzung dient dem Immissionsschutz und wird planungsrechtlich abgesichert.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wesentlichen bebaut. Die vorhandene Bebauung und Nutzungen sowie die dem Immissionsschutz dienende Bepflanzung, wurden bei den Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt, wobei den Belangen des Immissionsschutzes insbesondere durch die Gliederung des Plangebietes in WA- und GE-Gebiete - teilweise mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit - Rechnung getragen wurde.

Bauliche Gestaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 134 Teilabschnitt II bebaut. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Baugestaltung werden übernommen, um bei Erweiterungen von bestehenden Gebäuden ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur auf dem zugehörigen Betriebsgelände zulässig, da anderweitig aufgestellte Werbeeinrichtungen das Ortsbild der direkt benachbarten Wohnbebauung beeinträchtigen können. Gleiches gilt für blinkende und sich bewegende Anlagen, die durch optische Reize die Wohnruhe erheblich stören würden und auch in Nachbarschaft zu den der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen nicht vertretbar sind. Die Beschränkung der Höhe und Länge von Werbeanlagen soll ebenso verhindern, daß Plakate, Schriftzüge usw. an Bauwerken zu sehr in den Vordergrund treten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand der vorhandenen Nutzungen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind insofern nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 84.500,-- DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1988-1992 veranschlagt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

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

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

...

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.09.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung): Coerde - Kieseckampweg -.

Münster, 14.09.1989


Dr. Tzenhöven
Oberbürgermeister

