

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 210 - Coermühle - der Stadt Münster

Der Bebauungsplan Nr. 210 - Coermühle - wurde gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes unter Berücksichtigung der Zielrichtungen des bis zum 31. 12. 1974 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde St. Mauritz und unter Beachtung des Beschlusses des Rates der Stadt Münster vom 30. 06. 1975 zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das neue Stadtgebiet Münster aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringlich, damit in diesem Bereich des Stadtgebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt wird. Insofern kann der Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens - der vom Rat der Stadt Münster am 06. 09. 1978 aufgestellte Flächennutzungsplanentwurf, der in seinen Zielen mit dem Bebauungsplan Nr. 210 übereinstimmt, hat zwischenzeitlich vom 28. 02. bis 28. 03. 1979 öffentlich ausgelegen - nicht abgewartet werden. Das Plangebiet wird bereits heute überwiegend gewerblich genutzt und ist planungsrechtlich größtenteils als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele - hier insbesondere das geordnete Nebeneinander des vorhandenen Wohnens und der vorgegebenen gewerblichen Nutzung - lassen sich nur über einen Bebauungsplan absichern. Damit zwischenzeitlich keine diesen Planungszielen entgegenstehende städtebauliche Entwicklung erfolgt und den Betrieben eine betriebliche Erweiterung ermöglicht werden kann, ist der vorhergehende Bebauungsplan zwingend notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 210 erstreckt sich auf den Südteil der Sprakeler Straße (B 219) im nördlichen Anschluß an den plangleichen Bahnübergang mit der Bundesbahnstrecke Münster-Gronau und auf die Grundstücksflächen im östlichen Anschluß an die Sprakeler Straße nördlich und südlich der Straße Coermühle.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 10 (Flurbereinigung)

Flurstück 1 tlw., südlicher Teil, begrenzt durch die Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 49 um 19 m nach Westen, von dort auf die Südostecke des Flurstücks 14 der Flur 11, Gemarkung St. Mauritz (Flurbereinigung); 3 tlw., südlicher Teil, begrenzt durch eine Verbindungslinie von der Nordwestecke des Flurstücks 25 zur Nordostecke des Flurstücks 48; 23 tlw., westlicher Teil, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 39; 40; 41; 48 und 49;

Flur 11 (Flurbereinigung)

Flurstück 15 tlw. und 16 tlw., beide östlichen Teile, begrenzt durch die neue Straßenbegrenzungslinie;

Flur 11 Flurstück 62 tlw. und 299 tlw., beide westlichen Teile, begrenzt durch die Plangebietsgrenze; 67; 68; 175; 216; 217; 239; 240; 258; 259; 272 tlw. nordöstlicher Teil, begrenzt durch die neu festgesetzte Straßenbegrenzungslinie; 273; 275; 276; 277; 278; 280; 281; 283; 298; 300; 301; 302 und 303.

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

A. Erläuterung der Planung

Für den Bereich der gewerblichen Ansiedlungen nördlich und südlich der Straße Coermühle im östlichen Anschluß an die ehemalige Münsterstraße (B 219) jetzt Sprakeler Straße waren durch den Rat der Gemeinde St. Mauritz die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 4 - Industriegebiet am Kalksandsteinwerk - und Nr. 12 - Coermühle - aufgestellt worden, die jedoch vor der kommunalen Neugliederung nicht mehr zur Rechtskraft geführt werden konnten.

Auf der Grundlage dieser Bebauungspläne wurden der Kanalbau durchgeführt und der Ausbau der vorhandenen bzw. geplanten Straßen in Angriff genommen, so daß bereits Baugenehmigungen zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe erteilt werden konnten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 210 - Coermühle - stellt eine Überarbeitung der planerischen Überlegungen der ehemaligen Gemeinde St. Mauritz dar und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung zur gewerblichen und industriellen Nutzung des Gebietes nördlich und südlich der Straße Coermühle schaffen. Hierzu ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung im östlichen Anschluß an die Sprakeler Straße Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung für eine bis zu 2-geschossige offene Bauweise auszuweisen. Das Maß der baulichen Nutzung dieser GE-Gebiete wird zur Einhaltung größerer Freiflächen auf den Grundstücken und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geringer als die Höchstwerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Ostteil des Bebauungsplangebietes östlich der von der Straße Coermühle nach Süden abzweigenden Erschließungsstraße wird als Industriegebiet gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine Ansiedlungsmöglichkeit für die Unterbringung von Gewerbebetrieben zu erhalten, die ansonsten wegen der zu erwartenden Emissionen dieser Betriebe in anderen Baugebieten

unzulässig sind. Für dieses GI-Gebiet wird gleichfalls, wie für das GE-Gebiet, das Maß der baulichen Nutzung geringer als nach den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung möglich, festgesetzt. Zur weiteren Gliederung der GE- und GI-Gebiete wird zur Vermeidung übergroßer Verkehrsaufkommen festgelegt, daß in den GE- und GI-Gebieten Betriebe des Einzelhandels der Lebensmittelbranche nicht errichtet werden dürfen. Damit soll auch die dem geplanten nahegelegenen Stadtteilzentrum Kinderhaus städtebaulich zukommende Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A, so daß bei der Ansiedlung von Betrieben die für die Wasserschutzzone III A geltenden Bestimmungen zu beachten sind.

Zur Abschirmung der Baugebiete nach Osten, Norden und Westen werden an den Grenzen der Baugebiete Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG getroffen. Dieses Pflanz- und Erhaltungsgebot wird südöstlich der Einmündung der Straße Coermühle in die Sprakeler Straße auf ca. 65 m Länge bis zu 40 m Tiefe ausgedehnt.

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßen- und Wegenetz, sowie über private Wegflächen, deren Lage tlw. als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind, im Plan dargestellt sind. Zum verkehrsgerechten Ausbau der Kreuzung Am Knapp/Coermühle mit der Sprakeler Straße ist der Einbau zusätzlicher Abbiegespuren in der Sprakeler Straße sowie eine Aufweitung der Straßen Coermühle und der Straße Am Knapp vorgesehen. Zur
- Sicherung der Verkehrsabläufe auf der Sprakeler Straße wird östlich der Sprakeler Straße vom Bahnübergang bis zur Straße Coermühle festgelegt, daß in diesen Bereichen keine Zufahrten angelegt werden dürfen.

Zur Sicherung der Energieversorgung wird die innerhalb des Plangebietes vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Ergänzend hierzu werden Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belasten sind, festgelegt, um vorhandene oder geplante Leitungs- und Kanaltrassen sichern zu können.

Aufgrund der während der 1. Offenlegung des Bebauungsplanes vom 30. 12. 1976 bis 31. 01. 1977 geltend gemachten Bedenken und Anregungen wurden in Anbetracht des vorgegebenen Abstandes zwischen gewerblicher und vorhandener Wohnnutzung die GE- und GI-Gebiete entsprechend der Abstandsliste des Rd. Erl. d. Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales - III B I - 8804 - vom 25. 07. 1974 (Ministerialbl. NW. S. 992) gegliedert und geringe Teilflächen als MI-Baugebiete ausgewiesen.

Bei diesen Änderungen, die neben anderen geringfügigen Änderungen im Bebauungsplan in grüner Farbe kenntlich gemacht sind, waren die privaten Belange der im Bebauungsplangebiet ansässigen Gewerbetreibenden und der dort und in Nachbarschaft Wohnenden untereinander abzuwägen. Hierbei mußte sichergestellt werden, daß für die Zukunft die in diesem Bereich Wohnenden durch Immissionen aus den GI- und GE-Baugebieten nicht über ein vertretbares Maß hinaus belastet würden. Dieses auch dann, wenn hierdurch bei einzelnen Betrieben die weitere freie betriebliche Erweiterung ggf. eingeengt bzw. erschwert würde. Dieses ist fallweise nicht zu umgehen, wenn - wie hier geschehen - auf das vorhandene Wohnen Rücksicht zu nehmen war. Um jedoch in den GE- und GI-Gebieten Härtefälle zu vermeiden und Betriebserweiterungen bei Beachtung des Immissionsschutzes zu ermöglichen, wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes um folgende Ausnahmeregelung ergänzt: Ausnahme nach § 31 (1) BBauG für Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste können im Einzelfall zugelassen werden.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung und den textlichen Festsetzungen zur Baugestaltung.

B. Durchführungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich, 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 sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau der Straßen und des Erschließungsnetzes soll, soweit noch erforderlich, auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

C. Schätzung der Kosten

Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan noch ergebenden Straßenbaumaßnahmen. Die noch aufzuwendenden Kosten werden z.Z. auf ca. 530 000 DM geschätzt, die, soweit gesetzlich möglich, durch Anliegerleistungen der Stadt Münster zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 13.06.1979 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 210 - Coermühle -.

Münster, den 15. Juni 1979



(Dr. Pierchalla)
Oberbürgermeister