

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 268:
Mecklenbeck - **Gewerbegebiet östlich der Auto-**
bahn/nördlich der Weseler Straße

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 268 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf das Gebiet zwischen der Bundesautobahn, der Bundesbahnstrecke Münster - Coesfeld und der Weseler Straße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster

Flur 224 Flurstück 13,

Flur 225 Flurstücke 11 - 13; 44 und 45;

Gemarkung Albachten

Flur 15 Flurstücke 38 - 40; 55; 56; 59 - 65; Teil des
Flurstücks 46.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster, ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet, ein geringer Teil als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die an der Autobahn gelegene östliche Teilfläche des bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes nördlich der Weseler Straße, wird durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entsprechend der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan als Industriegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 268 wurde insofern gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 soll u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur industriellen und gewerblichen Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete schaffen, um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken in der Stadt Münster nachzukommen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Industriegebietes und eines Gewerbegebietes vorgesehen.

...

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße in einen größeren westlichen und einen kleineren östlichen Bereich geteilt, wovon der westliche Teil als Industriegebiet und der östliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Aufgrund der östlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung des gesamten Bebauungsplangebietes in Nutzungszonen mit unterschiedlicher Betriebsartennutzung vorgesehen.

Für die zweigeschossig ausgewiesenen Gewerbegebiete wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Werten der Baunutzungsverordnung eingehalten. Das Industriegebiet wird in einen südlichen Teil mit einer maximalen Bauhöhe von 21 m und einen nördlichen Teil mit einer Bauhöhe bis zu 7 m gegliedert. Die nach der Baunutzungsverordnung höchstens zulässige Baumassenzahl von 9,0 wird im südlichen Teil des Industriegebietes eingehalten und durch die vorgesehene Baumassenzahl von 6,0 für den nördlichen Teil des Industriegebietes erheblich unterschritten, um die Gebäudemasse städtebaulich verträglich in die Umgebung einzufügen.

Die von Westen nach Osten das Plangebiet durchquerende Trasse der Gas- und Wasserfernleitung bleibt unverändert, und wird durch eine Fläche - Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger - planungsrechtlich abgesichert.

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Bundesbahnstrecke, werden ca. 4,5 m breite Flächen mit Pflanzgeboten und zur Weseler Straße ca. 20 m breite Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, um den Eingriff in die Landschaft zu mildern und den Straßenraum gestaltend mitzuprägen.

Der Anregung, gewerblich genutzte Grundstücksflächen nördlich der Bundesbahnstrecke Münster - Coesfeld, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht gefolgt.

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebietes wird im östlichen Bereich eine Trafostation ausgewiesen.

Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über eine Stichstraße von der Weseler Straße her für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Damit die Wohngebiete an der Mecklenbecker Straße nicht durch den Verkehr aus dem Gewerbegebiet belastet werden, wird der Bahnübergang

an der Straße Zur Landwehr für den Fahrverkehr geschlossen und die Straße Zur Landwehr innerhalb des Bebauungsplangebietes als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Die Weseler Straße ist geeignet, den Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet zusätzlich aufzunehmen, zumal die Weseler Straße durch den Bau der in diesem Bereich etwa parallel laufenden A 43 vom überörtlichen Verkehr überwiegend entlastet wurde. Da sich der Verkehr auf der Weseler Straße durch das geplante Gewerbegebiet nur unwesentlich erhöht, werden für die Wohngebiete an der Weseler Straße keine wesentlichen Verschlechterungen eintreten. Dagegen würden bei der während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregten Erschließung des Gewerbegebietes über eine um 50 - 100 m nach Norden verlegte Mecklenbecker Straße die Wohngebiete südlich der Mecklenbecker Straße unzumutbar beeinträchtigt.

Den ferner vorgetragenen Bedenken und Anregungen gegen die geplante Schließung des Bahnüberganges an der Straße Zur Landwehr für den Kraftfahrzeugverkehr wurde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht entsprochen, da u. a. die Einmündung der Straße Zur Landwehr in die Weseler Straße zugunsten der neuen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet aufgegeben werden soll. Darüber hinaus wird durch die geplante Schließung des Bahnüberganges für den Kraftfahrzeugverkehr sichergestellt, daß die Wohnbebauung an der Mecklenbecker Straße nicht durch den Verkehr aus dem Gewerbegebiet belastet wird. Durch die Schließung des Bahnüberganges entstehen ggf. im Einzelfall geringe Umwege, die jedoch bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zumutbar sind.

Für die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Großbetriebe ist die Möglichkeit zum Bau von Anschlußgleisen an die Bundesbahnstrecke Münster - Coesfeld gegeben.

Immissionsschutz

Durch die Staffelung der gewerblichen Bauflächen in GI- und GE-Gebiete und die Gliederung des gesamten Gebietes in Nutzungszonen mit unterschiedlicher Betriebsarten-Nutzung (in Anlehnung an die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 02.11.1977 für die Abstände zwischen Wohngebieten und Industrie- und Gewerbegebieten) und die vorgesehene Fläche für die Forstwirtschaft sowie durch die Pflanzgebote wird im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt, daß die zu erwartenden Immissionen in zumutbaren Grenzen gehalten werden.

Sonstige Nutzungen

Das im Plangebiet ausgewiesene Regenrückhaltebecken dient der Regelung des Wasserabflusses und wird um es in die Landschaft einzugliedern, eingegrünt.

Die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft planungsrechtlich abgesichert.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes für Straßen- und Kanalbau sowie für den Bau und die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens werden z. Z. auf ca. 4 749 000,00 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum Teil der Stadt Münster durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die vorgenannten Kosten sind bereits bis auf einen Restbetrag von ca. 49 000,00 DM im Finanz- und Investitionsplan 1980 - 84 berücksichtigt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Das für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Münster. Soweit noch erforderlich, sind freihändige vertragliche Vereinbarungen als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens zwischen der Stadt Münster und den jeweiligen Grundstückseigentümern vorgesehen, und falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 268 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 15.07.81 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 268: Mecklenbeck - Gewerbegebiet östlich der Autobahn/nördlich der Weseler Straße.

Münster, den 16.7.1981



Dr. Pierchalla
Oberbürgermeister