

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel – Gewerbegebiet am Nottulner Landweg

1. Anlass der Planänderung

Nach Aufgabe der Planungen für eine Südumgehungsstraße in Roxel und unter Berücksichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes soll durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II weiteres Bauland für Gewerbebetriebe in Roxel im Bereich südlich der Lise-Meitner-Straße bereitgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II soll im Bereich südlich der Lise-Meitner-Straße, zwischen der Straße Oberort und der Bahnlinie Münster-Coesfeld, nach Süden aufgeweitet werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Räumliche und strukturelle Situation

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gebäude sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes grenzen westlich und südlich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Östlich der Eisenbahnlinie Münster-Coesfeld befindet sich das Gewerbegebiet im Bereich der Otto-Hahn-Straße.

5. Planungsinhalt

Zu den Grundzügen der Bebauungsplanänderung zählen:

- die Festsetzung von weiteren Gewerbegebietsflächen im Anschluss an den vorhandenen Bestand,
- die textliche Festsetzung, dass Einzelhandelsnutzungen generell unzulässig sind,
- die Ausbildung eines landschaftsräumlich verträglichen Siedlungsrandes und
- die Erweiterung des Erschließungsnetzes mit Stichstraßen ohne Durchgangsverkehr

Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich Lise-Meitner-Straße um ca. 1 ha nach Süden erweitert und entsprechend den angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der festgesetzte Dachneigungsspielraum von 0 bis 30 Grad soll den Betrieben eine größtmögliche Wirtschaftlichkeit ihrer Gebäude und Dachkonstruktionen und auch ausreichende Gestaltungsvariabilität im Dachbereich ermöglichen.

Die Geschossigkeit ist auf drei Vollgeschosse begrenzt mit einer max. Bauhöhe von 10 m. Die Grund-/ Geschossflächenzahl mit 0,8 / 1,2 erlauben eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und tragen zur Stärkung des stadtteilorientierten gewerblichen Flächenangebotes bei. Im Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung 1990.

Aus stadtstrukturellen Gründen sind generell Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig. Damit sollen insbesondere die Ziele der Stärkung der Ortsmitte Roxels unterstützt werden. Die Einzelhandelsangebote, besonders im Lebensmittelbereich, sind zentraler Bestandteil eines funktionsfähigen Stadtteilzentrums. Zur Zeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 244: Roxel- Ortskern im Änderungsverfahren. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zeitgemäßer Vertriebsformen im Einzelhandel ermöglicht werden. Für diese Zielsetzung wäre die Zulassung weiterer Einzelhandelsstandorte in peripheren Lagen des Stadtteils kontraproduktiv.

Der Anregung, die im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) auszuschließen, wurde nicht gefolgt.

Nach den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. In der Vergangenheit sind dort auch bereits Wohnungen entstanden. Gerade vom stadtteilorientierten Gewerbe, das hier die Zielgruppe der Planung ist, werden - entsprechend den Betriebserfordernissen- Wohnungen für Personen, die Verantwortung im Betrieb tragen, nachgefragt.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes handelt es sich nur um einen deutlich untergeordneten Teil des gesamten Gewerbegebietes Am Nottulner Landweg. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vorhandenen Bebauung und der Erfordernisse des stadtteilorientierten Gewerbes ist ein genereller Ausschluss von Wohnungen städtebaulich nicht sinnvoll.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und damit eine günstige Verbindung zu den Autobahnen gegeben. Für die Erschließung der Erweiterungsfläche wird die Lise-Meitner-Straße nach Süden entsprechend verlängert und endet in einer nach Westen gerichteten Stichstraße. Die weiter nach Osten gerichtete öffentliche Stichstraße wird verlängert, um weitere Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Ein gegenüber nach Westen gerichteter Straßenansatz wird aufgegeben.

ÖPNV

Seit dem Fahrplanwechsel im Herbst 1998 wird die Linie 10 der Stadtwerke Münster im Stundentakt über den Nottulner Landweg geführt und von dort weiter über den Dingbännergeweg / Aasee in Richtung Innenstadt. Die nächstgelegene Haltestelle liegt in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet. Gleichzeitig mit der Verlegung der Linie 10 über den Nottulner Landweg wurde für Roxel die neue Linie 20 eingeführt.

Diese Linie führt über die Roxeler Straße im 20-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 20 liegt in der Paul-Gerhardt-Straße in ca. 1000 m Entfernung.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind technisch gewährleistet. Der vorhandene Schmutzwasserkanal wird entsprechend nach Süden verlängert. Er durchläuft die Lise-Meitner-Straße und den Nottulner Landweg in Richtung Osten bis zum Pumpwerk an der Straße Welsingheide. Das Abwasser wird in der Hauptkläranlage Coerder Liekweg behandelt.

Der Regenwasserkanal der ebenso nach Süden verlängert wird verläuft in östlicher Richtung bis zur Regenbehandlungsanlage an der Straße Welsingheide. Hier wird die Reinigung der Niederschlagsabflüsse von gewerblich genutzten Flächen vorgenommen, bevor sie in den Meckelbach eingeleitet werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist in ca. 250 m Entfernung am Nottulner Landweg und nur bedingt in ca. 1500 m Entfernung bis zur Ladengruppe am Pantaleonplatz gegeben.

Grünflächen

Erhaltenswerte Bäume und Sträucher sowie schützenswerte Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Entlang der Erschließungsstraße ist auf privatem Grund ein Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Das festgesetzte Pflanzgebot soll bewirken, dass durch einen, die Straßen begleitenden Grünstreifen eine Mindestausstattung an Begrünung im Übergang zum öffentlichen Raum erzielt wird. Die festgesetzte Mindestbreite von 3 m ist für zwei Pflanzreihen technisch erforderlich, damit eine ausreichend gleichmäßige Dichte des Grüns gesichert wird. Nach Abwägung aller Belange erscheint dieses Maß für jeden Grundstückseigentümer zumutbar. Der hiermit angestrebte positive Standorteindruck wird sich für die beteiligten Betriebe vorteilhaft auswirken können.

Die für die Betriebe erforderlichen Sicherheitszäune mit einer erfahrungsgemäß ausreichenden Höhe von 2,2 m sind nur in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Straßengrenze innerhalb des festgesetzten Grünstreifens zulässig. Somit kann beiderseits gepflanzt und damit den Zäunen ihre zumeist nüchterne Wirkung genommen werden.

Denkmalschutz

Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Eine Bodenbelastung im Änderungsbereich durch Altablagerungen, Altlasten oder kontaminierte Flächen ist zur Zeit nicht bekannt.

Teilbereiche des Änderungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baubeginn sind daher Kampfmittelüberprüfungen zwingend erforderlich. Bei Neubaumaßnahmen sind rechtzeitig die entsprechenden Unterlagen der Feuerwehr (Kampfmittelräumdienst) vorzulegen.

Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Immissionsquellen der Straße Oberort (L 529) und der Eisenbahnlinie Münster – Coesfeld. Aufgrund der Verkehrsbelastungen von 6000 bis 7000 Kfz/Tag auf der L 529 und der Frequenz der Bahnstrecke (ca. 1 Zug / je Stunde) ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte nach DIN 18 005 nicht überschritten werden.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen. Die mit der Bebauungsplanänderung geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überbauung von bisher offenporigen und versickerungsfähigen Bodenflächen und der Zerstörung von Lebensräumen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Hinblick auf die stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Bereitstellung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist der Eingriff erforderlich. Zum Ausgleich der Eingriffssituation ist im gesamten Gewerbegebiet eine intensive Grünbepflanzung vorgesehen. Gleichzeitig soll auch eine Abschirmung der oft untergeordneten Freiflächen bewirkt werden. Entlang der südlichen und westlichen Grenze zur freien Landschaft hin ist daher ein 4,5 m breiter Grünstreifen als private Pflanzgebotsfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Anhand einer vergleichenden Bewertung der vorhandenen Planung und der Bestandssituation des Raumes auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes wurde der ca. 1,17 ha große Untersuchungsraum hinsichtlich seiner Eingriffsintensität bewertet. Die vorgesehenen Pflanzgebotsfestsetzungen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung positiv berücksichtigt.

Dennoch wird zur Kompensation des mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung einhergehenden Eingriffes in Natur und Landschaft eine zusätzliche Ausgleichsfläche von 0,53 ha benötigt. Bei der Ermittlung des zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarfes wurde eine Wertsteigerung der Ausgleichsflächen von 2,5 Wertstufen unterstellt. Da die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung stehen, ist der Ausgleich an anderer Stelle innerhalb der Stadt Münster nachzuweisen. Hierfür ist eine Fläche nördlich Brinkbusch / Thierstraße, (Gemarkung Hilstrup, Flur 3, Flurstück 235) vorgesehen. Durch eine entsprechende Wertsteigerung der heutigen Grünlandfläche kann hier die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Entsprechend dem Versiegelungsanteil ergeben sich folgende Zuordnungsverhältnisse.

	Versiegelung	%	Ausgleichsfläche m²
Gesamt	7.496	100	5.300
Anteil Gewerbegrundstücke	7016	93,6	4.961
Anteil Erschließung	480	6,4	339

7. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus der Bebauungsplanänderung ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden zur Zeit auf 300 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. 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 sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden 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 geänderten Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu der durch den Rat der Stadt Münster am **16.05.2001** als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel – Gewerbegebiet am Nottulner Landweg.

Münster, **18.05.2001**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister