

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II:
Roxel - Gewerbegebiet am Nottulner Landweg -

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II erstreckt sich im Stadtteil Roxel auf den Bereich beiderseits des Nottulner Landweges zwischen den Straßen Oberort/Pienersallee (L 529) und Welsingheide.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 36, Flurstücke 11-13, 15, 17-19, 22, 24, 25, 31-53, 85, 89-94, 112-123, 172-174, 178-189, 215-217, 229, 282, 286, 295, 296, 299, 301-304, 310, 311, 313-319, 321, 323-328, 330, 347-361, 364-368, 370, 371, 377, 378, 386, 387; Teile der Flurstücke 16, 66, 78, 79, 97, 258, 308 und 363.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II wurde gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.80 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Versorgungsfläche - Pumpwerk -, Wasserfläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

In Weiterentwicklung der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird auf die Ausweisung einer Versorgungsfläche - Pumpwerk - verzichtet, da ein Pumpwerk im Bereich Nottulner Landweg/Meckelbach nicht erforderlich ist. Dieser Bereich wird entsprechend den angrenzenden Darstellungen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

...

3. Planungsziele

Als Erweiterung und Überarbeitung des seit dem 15.07.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ROX 14: Roxel - Gewerbegebiet am Nottulner Landweg - soll der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteiles Roxel unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche schaffen.

4. Planinhalt

Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Bestand und der Darstellung im Flächennutzungsplan werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiete für eine II-geschössige Bebauung ausgewiesen. Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten und mit einer Geschößflächenzahl von 1,2 unterschritten.

Eine Gliederung der GE-Gebiete nach dem Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982) wird aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Betriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher verkaufen, mit einer Verkaufsfläche von ca. 1350 qm vorhanden. Eine Erweiterung dieser Betriebe oder die Ansiedlung weiterer gleichartiger Betriebe würde sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils und der Gesamtstadt nicht nur unwesentlich auswirken.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II ist u. a. die Sicherstellung der Funktion des im Stadtteil Roxel im Bereich des alten Dorfkerns vorhandenen Grundversorgungszentrums. Die ausgewogene Zentrenstruktur würde durch die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II gefährdet. Aus diesem Grund sind gemäß den textlichen Festsetzungen - nach § 9 BBauG - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelseinrichtungen, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, nicht zulässig. Die vorgenannten, vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.

...

Die im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Bedenken gegen diese getroffenen Festsetzungen müssen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange hinter den öffentlichen Belangen zur Sicherung der dem Stadtteil Roxel zukommenden Funktion als Grundversorgungszentrum zurückstehen. Selbst die in den Abwägungsprozeß eingeflossene Möglichkeit eines eventuell zustehenden Entschädigungsanspruches nach dem Bundesbaugesetz darf diese städtebaulichen Ziele nicht gefährden.

Versorgungsflächen

Zur Energieversorgung sind innerhalb des Plangebietes Versorgungsflächen - Elektrizität (Trafostation) - ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Nottulner Landweg, Welsingheide, Raiffeisenstraße, Otto-Hahn-Straße und Liese-Meitner-Straße, die im südlichen Bereich um eine zusätzliche Stichstraße verlängert wird. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Öffentliche Parkplätze in einer der Bebauung entsprechenden Zahl ergänzen das private Stellplatzangebot.

Grünfläche

Zur Erschließung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 245: Roxel - Nottulner Landweg/Dorffeldstraße - ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche - Parkanlage, Spielplatz, Ballspielplatz - vom Nottulner Landweg aus, wird der westliche und nördliche Bereich des ehemaligen Klärwerksgrundstücks - östlich des Meckelbaches/nördlich des Nottulner Landweges - als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Die festgesetzten 3,0 m breiten Anpflanzgebote entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und die 4,5 m breiten Anpflanzgebote entlang dem angrenzenden freien Landschaftsraum, sollen den nüchternen, durch die gewerbliche Nutzung bedingten technisch-funktionalen visuellen Eindruck der Gewerbegebiete mildern und neben ihrem ökologischem Wert zur Gestaltung des Plangebietes beitragen. Für die im Bereich Nottulner Landweg 105 vorhandene schützenswerte Eiche wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Sonstige Nutzungen

Die durch das Plangebiet laufende Bundesbahnstrecke Coesfeld-Münster wird als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Der Meckelbach wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wasserfläche ausgewiesen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II.

Bauliche Gestaltung

Entsprechend dem Bestand wird die Dachneigung auf 0° bis 30° festgesetzt, um sicherzustellen, daß die einzelnen Bauwerke in der Ausbildung der Dachflächen, bei aller möglichen Vielfalt der Baukörpergestaltung, aus stadtgestalterischen Gründen auch gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen.

Die Festsetzungen zur Abgrenzung privater Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen eine einheitliche Gestaltung als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreifläche sicherstellen.

Zur Abgrenzung der Grundstücke zum Bahnkörper werden aus Gründen der Sicherheit feste Einfriedigungen festgesetzt.

5. Kostenschätzung

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend bebaut und erschlossen. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II ergebenden restlichen Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 227.500 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Im Finanz- und Investitionsplan 1983-1987 sind bisher lediglich Mittel für den Straßenbau in Höhe von 130.000 DM und für den Kanalbau in Höhe von 75.000 DM für spätere Haushaltsjahre ausgewiesen. Die übrigen Kosten für den Grunderwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche sollen, da sie im Finanz- und Investitionsplan 1983-1987 noch nicht angesprochen sind, vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

6. Durchführungsmaßnahmen

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II 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.

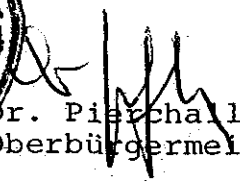
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind, soweit noch erforderlich als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die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

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 28.03.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt II: Roxel
- Gewerbegebiet am Nottulner Landweg -.

Münster, den 03.04.1984




Dr. Piechalla
Oberbürgermeister