

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 273 Teilab-
schnitt I: Roxel - Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße -

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt I erstreckt sich im Stadtteil Roxel auf das Gebiet südlich des Gewerbegebietes am Nottulner Landweg (Bebauungsplan ROX 14: Roxel - Gewerbegebiete am Nottulner Landweg)/östlich der Bundesbahnstrecke Münster-Coesfeld.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 36 Flurstücke 224 u. 369; Teilbereich des Flurstücks 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 I wurde gem. § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem seit dem 09.05.1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt I soll für den o. a. Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes schaffen, um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken in der Stadt Münster nachzukommen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Gewerbegebieten vorgesehen.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird durch eine Haupteerschließungsstraße in einen größeren südlichen und einen kleineren nördlichen Bereich geteilt. Aufgrund des nördlich des Plangebietes am Nottulner Landweg vorhandenen Wohngebietes ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung des gesamten Bebauungsplangebietes in Nutzungszonen mit unterschiedlicher Betriebsartennutzung vorgesehen.

Für die zweigeschossig ausgewiesenen Gewerbegebiete werden das Maß der baulichen Nutzung und die Dachneigungen entsprechend dem Nutzungsgrad und dem Charakter des angrenzenden Gewerbegebietes am Nottulner Landweg festgesetzt. Hierbei werden die Werte der Baunutzungsverordnung bezogen auf die Grundflächenzahl eingehalten und bezogen auf die Geschoßflächenzahl unterschritten.

Um den Eingriff in die Landschaft zu mildern und den Straßenraum gestaltend mitzuprügen, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 4,5 m breite Flächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt, in denen bis zu 1,8 m hohe kunststoffummantelte Maschendrahtzäune (Sicherungsäune) mit einem Grenzabstand von mindestens 2 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind.

Versorgungsanlagen

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

Erschließung

Das Plangebiet wird von einer Erschließungsstraße, die in einem Bogen von der Otto-Hahn-Straße zur Raiffeisenstraße führt, für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Diese Straße soll so geführt werden, daß beidseitig Betriebsgrundstücke von etwa 80 m Tiefe gebildet werden können. Durch das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird sichergestellt, daß die Gewerbegrundstücke ausschließlich von Norden für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen werden und daß der südliche Pflanzstreifen zur freien Landschaft nicht von Ein- und Ausfahrten unterbrochen wird.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung der GE-Gebiete in Nutzungszonen mit unterschiedlichen Betriebsartennutzungen (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 durch die festgesetzten Pflanzgebote wird im Hinblick auf die nördlich vorhandene Wohnbebauung sichergestellt, daß die dort zu erwartenden Immissionen in zumutbaren Grenzen gehalten werden.

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 werden z. Z. auf ca. 1 661 000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt Münster zum überwiegenden Teil durch Anliegerleistungen ersetzt werden. Die vorgenannten Kosten sind bis auf einen Restbetrag von 16 000 DM im Finanz- und Investitionsplan 1980 - 1984 berücksichtigt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

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

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt I bei der Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im dortigen Bereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht. Der Ausbau der Straße soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gem. § 9 (8) BBauG als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 03.02.1982 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 273 Teilabschnitt I: Roxel - Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße.

Münster, den 08.02.82

~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~
~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~

I. V. /

(Reuter)
Bürgermeister

