Anlage 2 316
zur Vorlage an den
Rat Nr. 245/88 Bau.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 28o:
Wolbeck - Münsterstraße/Grenkuhlenweg

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 28o erstreckt sich im Stadtteil Wolbeck auf das Gebiet nordöstlich der Münsterstraße/ nördlich der Straße Am Borggarten.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Wolbeck-Stadt,

Flur 1, Flurstücke 4o-44; 5o-53; 6o; 437; 758; 1oo1; 1oo3-1oo6; 1237; 1287; 1387; 1575-1577; 1711; 21o6;
Teile der Flurstücke 39; 45; 86; 93; 711; 726; 751; 856; 858; 86o; 869; 1218; 16o6; 17o9; 2227 und 2354.

Gemarkung Wolbeck-Kspl.,

Flur 6, Flurstücke 88; 92-94; 98; 1o1; 125-127; 13o-132; 136; 141; 142; 152; 156-158; 181; 191; 2o4; 2o8; 211-214; 217-22o; 229-234;
Teile der Flurstücke 83 und 216.

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 als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28o wird dieser Bereich durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 28o wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

...

3. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 28o soll für den o. a. Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und zur Lösung und Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten beitragen.

Das Plangebiet ist in Teilbereichen schon durch Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Entlang der Münsterstraße hat sich eine gewerbliche Nutzung (u. a. drei größere Kraftfahrzeugbetriebe) entwickelt.

Am Grenkuhlenweg und an der Straße Holtrode ist bis auf den Viehhandlungsbetrieb (Grenkuhlenweg 5) Wohnnutzung vorherrschend.

Diese Nutzungen sollen durch die Ausweisung als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Ansiedlung von Lebensmittelsupermärkten und von großflächigen Einzelhandelsgeschäften am Ortsrand in zu großer Entfernung zum Ortskern und zu den meisten Wohngebieten verhindern, da die Ansiedlung solcher Geschäfte die planmäßige Entwicklung eines funktionierenden Ortsmittelpunktes in Frage stellt.

Der vom Rat der Stadt Münster am o2.12.1981 aufgestellte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28o hat in der Zeit vom 22.12.1981 bis 22.o1.1982 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung der v. g. Geschäfte wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet.

Hierbei wurde der Bereich entlang der Münsterstraße, der bislang als Mischgebiet geplant war, als Gewerbegebiet neu festgesetzt. Ferner wurden in den übrigen Gebieten teilweise das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen geändert. Der Kreuzungsbereich Münsterstraße/ Eschstraße/Am Borggarten wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da zur Zeit noch keine Aussagen zum Ausbau der Kreuzung gemacht werden können. Der Ausbau kann erst endgültig bestimmt werden, wenn nach Fertigstellung der Westumgehung Wolbeck die Bedeutung dieser Kreuzung für die Erschließung und Entlastung des Ortskernes geklärt ist.

Der Anregung, das Bebauungsplangebiet nach Südosten aufzuweiten und dort eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven sowie unter Beachtung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, nicht gefolgt.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Gewerbe- und Mischgebiete

Entlang der Münsterstraße werden unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Betriebe (u. a. drei größere Kraftfahrzeugbetriebe) Gewerbegebiete mit Einschränkungen festgesetzt. Durch diese Ausweisung sind die Betriebe planungsrechtlich abgesichert und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht behindert, sofern ihre Emissionen die benachbarte Wohnbebauung nicht unzumutbar belasten.

In den Bereichen Grenkuhlenweg 5/7 und Münsterstraße 5o b/58 werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe Mischgebiete festgesetzt.

Nach den textlichen Festsetzungen sind in den GE- und MI-Gebieten Lebensmittelmärkte und großflächige Einzelhandelsgeschäfte nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Autohäuser. Ferner können ausnahmsweise die der Versorgung der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienenden kleineren Lebensmittelmärkte (bis 5oo qm) zugelassen werden.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß sich im Bebauungsplangebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, bei denen eine städtebaulich unerwünschte Auswirkung auf die Versorgungsstruktur des Ortskernes Wolbeck ausgeschlossen ist. Die Realisierung bzw. Sicherung einer zentralen, stadtteilbezogenen Einzelhandelsstruktur ist ein wesentliches städtebauliches Ziel für alle äußeren Stadtteile. Diese Zielsetzung wird unterlaufen, wenn sich großflächige Einzelhandelsbetriebe an peripheren, nicht integrierten Standorten ansiedeln und somit traditionelle Zentren in ihrer Funktion als zentrale Nahversorgungseinrichtung schwächen.

Es wird nicht angestrebt, durch Einsatz planerischer Instrumente den Wettbewerb zwischen verschiedenen Betriebsgrößen und -formen zu beeinflussen. Angestrebt wird vielmehr, daß sich dieser Wettbewerb innerhalb der Stadtteilzentren vollzieht und nicht durch Ansiedlung in Randlagen verzerrt und zu Lasten einer längerfristig orientierten zentralen Versorgungsstruktur beeinflußt wird.

Innerhalb der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Wolbeck bestehen genügend Möglichkeiten in integrierter Lage großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

...

Wohngebiete

Östlich und nordwestlich des Grenkuhlenweges sind unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und aus Immissionsschutzgründen allgemeine Wohngebiete für eine bis zu zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Durch die textlichen Festsetzungen, wonach in den WA-Gebieten tlw. Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen dürfen, wird der Charakter eines Einfamilienhausgebietes sichergestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet tlw. die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte und soll damit zur aufgelockerten Bebauung beitragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben sowohl in den GE- als auch in den MI- und WA-Gebieten tlw. umfangreiche Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz. Dabei wird vor allem zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten ein ausreichender Abstand eingehalten.

Den Anregungen, die Grundstücksflächen intensiver baulich nutzen zu können, wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen baulichen Möglichkeiten sowie der Immissionsschutzbelange und der tlw. angrenzenden Wohnbebauung nicht gefolgt.

Der Anregung, die von Gartenbaubetrieben genutzten Flächen im südöstlichen Planbereich als MI-Gebieten auszuweisen, wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und der dann möglichen gewerblichen Nutzungen nicht entsprochen. Die Gartenbaubetriebe in diesem Bereich haben sich einvernehmlich mit der angrenzenden Wohnnutzung entwickelt und genießen Bestandsschutz. Die Gartenbaubetriebe werden durch die ausgewiesenen WA-Gebiete in ihrer Existenz nicht gefährdet.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Münsterstraße, Grenkuhlenweg, Holtbrede und Am Borggarten, die teilweise gerinfügig verändert und ergänzt festgesetzt werden. Darüber hinaus sind private Erschließungswege vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zu belasten sind. Der ruhende Verkehr soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen untergebracht werden.

...

Zur verkehrssicheren Verbindung des Baugebietes an der Straße Am Borggarten zum Grenkuhlenweg wird nördlich des Hauses Grenkuhlenweg 1o ein Geh- und Radweg festgesetzt. Diese wichtige fußläufige Verbindung soll jedoch erst dann ausgebaut werden, wenn der Bereich nördlich des Gebäudes Grenkuhlenweg 1o der Bebauung zugeführt wird.

Der Bebauungsplan weist den im privaten Eigentum stehenden Interessentenweg - Flurstück 83 -, der westlich des Grundstücks Am Borggarten 1 nach Norden abzweigt, teilweise als private und daran anschließend als öffentliche Verkehrsfläche aus. Die Anbindung des vorhandenen Interessentenweges im unmittelbaren Kreuzungsbereich Ecke Münsterstraße/ Am Borggarten ist heute schon als kritisch einzustufen. Durch den geplanten Ausbau der Kreuzung und weitere Verkehrszunahme durch Bebauung des Gebietes ist hier eine Zufahrt zum Interessentenweg aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr zu vertreten und eine neue Anbindung des Wohngebietes an die Straße Am Borggarten unumgänglich.

Der Interessentenweg wird dabei unter Berücksichtigung einer sparsamen und sinnvollen Erschließung des Gebietes sowie unter Berücksichtigung des Bestandes und der vorhandenen privaten Verkehrsfläche nur in dem erforderlichen Maße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Eingriffe in private Hausgärten oder Gartenbaugrundstücke sind dabei weitestgehend vermieden worden. Das als private Verkehrsfläche festgesetzte Teilstück des Interessentenweges erlaubt, abgesehen von der Zufahrtsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge, die Beibehaltung der heutigen Nutzungen.

Eine Übernahme des gesamten Interessentenweges als öffentliche Verkehrsfläche ist verkehrstechnisch nicht begründet und widerspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes durch sparsame öffentliche Erschließungsanlagen geringe Belastungen für die Anlieger und die Öffentlichkeit zu erzeugen.

Die Eigentumssituation des als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Teils des Interessentenweges sollte unter Berücksichtigung der veränderten Bedingungen durch den Bebauungsplan von den Eigentümern privatrechtlich neu geregelt werden.

Versorgungsflächen

Zur Energieversorgung des Plangebietes wird im Bereich östlich des Grenkuhlenweges südlich der Straße Holtrode eine Versorgungsfläche - Elektrizität - ausgewiesen.

...

Immissionsschutz

Durch die Unzulässigkeit bestimmter Betriebsarten innerhalb des Gewerbegebietes sowie durch die Gliederung in Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. In einem Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen der vorhandenen Betriebe auf die angrenzenden Nutzungen untersucht. Das Gutachten ergab, daß die zulässigen Grenzwerte unterschritten werden, so daß von einem einvernehmlichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen werden kann.

Lediglich die Emissionen des auf dem Grundstück Grenkuhlenweg 5 ansässigen Viehhandels liegen über den zulässigen Grenzwerten. Nachdem der Betrieb in den letzten Jahren den zeitgemäßen Betriebsabläufen und Markterfordernissen angepaßt und aktiviert worden ist, treten nun für die benachbarte Wohnbebauung erhebliche Störungen und Belästigungen auf.

Die aus der Expansion des Betriebes erwachsene Unverträglichkeit mit der Nachbarschaft wird nicht erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ersichtlich. Die nach dem Bebauungsplan nördlich der Viehhandlung mögliche weitere Bebauung verschärft die bestehende Situation nicht wesentlich, da die bestehende Wohnbebauung teilweise dichter als die geplante an dem Betrieb angesiedelt ist. Dieser Konflikt kann kaum durch Lärmschutzmaßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan entschärft werden, sondern nur durch Rücksichtnahme und abschirmende bauliche Maßnahmen.

Durch die Ausweisung dieses Bereiches als MI-Gebiet wird der Wohnnutzung angezeigt, daß Störungen in einem gewissen Rahmen hingenommen werden müssen. Der Gewerbetreibender hat aber auch seinen Betrieb so zu führen, daß das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Ist dieses einvernehmliche Nebeneinander nicht erreichbar, ist auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Betriebsverlagerung unausweichlich.

Durch die Pflanzgebotsflächen wird ein harmonisierender Übergang geschaffen, der mit dazu beiträgt, ein einvernehmliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu sichern. Mauern als zusätzlicher Immissionsschutz werden durch die Pflanzgebote nicht verhindert.

Gemessen an dem der Gewerbenutzung zur Verfügung stehenden Flächen auf den einzelnen Grundstücken nehmen die vorgesehenen Pflanzgebotsflächen nur einen geringen Teil in Anspruch und stellen daher auch nur eine unwesentliche Einschränkung der Nutzung dar.

...

Bauliche Gestaltung

Zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB sollen die gestalterischen Festsetzungen nach § 81 BauO NW den Rahmen für die die Siedlungsgestalt prägenden Elemente bilden. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Mischung von individuell gestalteten Wohngebäuden angestrebt, die durch grundsätzliche Übereinstimmungen in Maßstab, Material, Dachform und Rücksichtnahme auf die Umgebung zu einem harmonischen Gesamtbild der Siedlung beitragen sollen.

Der durch die gestalterischen Festsetzungen angestrebte Rahmen ist insbesondere erforderlich, weil unterschiedliche Formen und Baustoffe das vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung stören würden. Je größer das Maß der Einheitlichkeit bei den dominierenden Architekturelementen ist, desto mehr Abweichungen im Detail sind möglich. Den größten Einfluß auf das Erscheinungsbild üben neben der Gebäudestellung und der Bauweise die Architekturelemente Dach, Wand, Drempelhöhe, Garagen, Einfriedigungen und Vorgärten aus. Die für den Bebauungsplanbereich getroffenen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit sicherstellen und eine ungeordnete Vielzahl verschiedener Baustoffe und Formen, die zu einem nicht vertretbaren Erscheinungsbild führen könnten, verhindern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die festgesetzten Anpflanzgebote sollen sowohl die gewerbliche und Wohnnutzung optisch abgrenzen, als auch zur Reduzierung von Belästigungen und Störungen beitragen.

Die Anpflanzgebote entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sollen einerseits einen organischen Übergang zur freien Landschaft schaffen, als auch die Grenze des Siedlungsraumes ablesbar machen.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang des Grenkuhlenweges sind zu erhalten und durch weitere Baumpflanzungen im Sinne einer positiven Wohnumfeldgestaltung zu ergänzen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Münsterstraße mit Bäumen alleeartig zu bepflanzen.

Da das Bebauungsplangebiet im wesentlichen bebaut ist und keinen gebietsprägenden oder ökologisch wertvollen Bewuchs aufweist, werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 28o ersichtlich.

...

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 28o ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 1.123.ooo DM geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind im Finanz- und Investitionsplan 1986/199o zum überwiegenden Teil veranschlagt. Die Mittel, die im Finanz- und Investitionsplan 1986/199o noch nicht veranschlagt sind, sollen für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

6. Durchführungsmaßnahmen:

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 28o 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, freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern als Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens vorgesehen und, falls diese nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

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

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 14.11.1988 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 28o: Wolbeck - Münsterstraße/ Grenkuhlenweg -.

Münster, 23.11.1988

RAT DER STADT MÜNSTER

[illegible]enhöven
Oberbürgermeister