B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3o1: Roxel
- Gewerbegebiet Im Derdel - (Roxeler Straße/
Dingbängerweg/Am Rohrbusch/Bundesautobahn) -

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 3o1 erstreckt sich im Stadtteil Roxel auf den Bereich zwischen Alte Landstraße, Dingbängerweg, der Straße Am Rohrbusch und der Bundesautobahn.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Roxel

Flur 31, Teile der Flurstücke 65; 66 und 95.

Flur 32, Flurstücke 11; 14; 15; 17; 18; 21; 22; 29-31; 64; 66; 91; 94; 95; 1o3; 1o5; 1o6; 113-115; 124-138; 144-147; 153; 155; 156; 158; 162; 164; 166; 168; 17o; 174-177; 179-183; 185-197; 2o2-2o7; 211; 215-218; 22o; 222-242; 248-25o.

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 gemischte Baufläche, als Gewerbegebiet und als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Entsprechend den geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise durch die 2o. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Bundesbaugesetz (BBauG) verändert dargestellt. Die gewerbliche Baufläche wird unter Verzicht auf die Fläche für die Forstwirtschaft bis an die Bundesautobahn aufgeweitet dargestellt. Die vorhandene Wohnbebauung wird entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3o1 wurde insofern gemäß § 8 (2) Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele

Als Erweiterung und Überarbeitung des seit dem 11.o9.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ROX 15: Roxel - Gewerbegebiet östlich der Autobahn - soll der Bebauungsplan Nr. 3o1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Roxel unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Zentrenstruktur und Versorgungsbereiche schaffen.

...

Der Bereich zwischen Roxeler Straße und Alte Landstraße, für den im offengelegten Entwurf die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen war, wird aufgrund der verkehrstechnischen Schwierigkeiten zur Erschließung dieser Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Eine endgültige Lösung der in diesem Bereich anstehenden Probleme soll in einem späteren Bebauungsplanverfahren gefunden werden.

4. Planinhalt

Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Bestand, in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ROX 15 - der im Parallelverfahren aufgehoben werden soll - und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet für eine I- bis II-geschossige Bebauung ausgewiesen. Das gemäß Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Wohn- und Mischgebiet eingehalten und in den Gewerbegebieten unterschritten festgesetzt.

Eine Gliederung der GE-Gebiete nach dem Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom o9.o7.1982) stellt die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft her, so daß in Zukunft aus den Gewerbegebietsteilen keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sind. In Ausnahmefällen können vorhandene und neu hinzukommende Betriebe der nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen werden, soweit der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3o1 ist u.a. die Sicherstellung der Funktion des im Stadtteil Roxel im Bereich des alten Dorfkerns vorhandenen Grundversorgungszentrums. Rechtsgrundlage für den bisherigen Bebauungsplan ROX 15 ist die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968. Sie erlaubt ggf. die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in den Gewerbegebieten, wodurch die ausgewogene Zentrenstruktur des Dorfkerns gefährdet würde. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung vom 15.o9.1977 ist die Möglichkeit gegeben, die Ansiedlung derartiger Betriebe zu verhindern, und die diesbezüglichen städtebaulichen Ziele zu sichern.

Durch die textliche Festsetzung, wonach in den ausgewiesenen Gewerbegebieten Einzelhandelseinrichtungen, die Lebensmittel im Sortiment führen, ausgeschlossen werden, soll verhindert werden, daß sich in den Gewerbegebieten - unter Ausnutzung besserer Wettbewerbsbedingungen - Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln im Sortiment ansiedeln, die wohnnahe Betriebe der gleichen Branche gefährden und die Gefahr einer Verlagerung von Grundversorgungszentren in das Gewerbegebiet begründen. Eine derartige Verlagerung brächte gravierende Verschlechterungen der Einkaufsmöglichkeiten nicht motorisierter Bevölkerungsteile mit sich und ist deshalb städtebaulich unerwünscht.

Der Bebauungsplan soll ferner die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung kleinerer Großhandels- und Handwerksbetriebe und auch größerer Gewerbebetriebe schaffen.

Versorgungsflächen

Zur Energieversorgung sind innerhalb des Plangebietes entsprechend dem Bestand Versorgungsflächen - Elektrizität - ausgewiesen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Dingbängerweg/Alte Landstraße/ Im Derdel/Am Rohrbusch, die durch neu ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen nur geringfügig ergänzt werden. Die Erschließung der hinteren Grundstücke wird teilweise durch private Wegeflächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) sichergestellt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden an der Roxeler Straße, dem Dingbängerweg und der Bundesautobahn Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern Roxel wird von der Straße Im Derdel zur Alten Landstraße ein öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt, der mittels des geplanten Brückenbauwerks über die Bundesautobahn einen Anschluß an den Nottulner Landweg erhalten soll.

Die hier gewählte Führung des Rad- und Fußweges stellt die kürzeste und somit kostengünstigste Verbindung zwischen den Straßen Im Derdel und Alte Landstraße dar. Darüber hinaus sind alle anderen in Frage kommenden Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bebaut, so daß nur auf diesem Grundstück ohne großen Aufwand eine Rad- und Fußwegeverbindung hergestellt werden kann.

Grünflächen

Zur Abgrenzung der Gewerbegebiete zum Wohngebiet und zur freien Landschaft hin, sind Anpflanzungsgebote unterschiedlicher Breite festgesetzt. Entlang der Straßengrenzen der inneren Erschließungsstraße ist ein Anpflanzungsgebot gem. Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen in einer Breite von mindestens 3 Metern festgesetzt. Die Gesamtfläche der Anpflanzungen hat mind. 5 % der Grundstücksfläche zu entsprechen. Sie sollen den nüchternen, durch die gewerbliche Nutzung bedingten Eindruck der Gewerbegebiete mildern und neben ihrem ökologischen Wert zur Gestaltung des Plangebietes beitragen.

Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden entlang der Bundesautobahn, in einer Tiefe von 6o Metern besondere Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Beschäftigten und der Bewohner festgesetzte (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen).

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes wird die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft sichergestellt und der Grad der Belästigungen auf ein zumutbares Maß beschränkt.

Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung, wonach Sicherheitszäune bis zur 2,2o m Höhe nur in einem Abstand von 1,5o m zur Grundstücksgrenze und im Vorgartenbereich nur Rasenkantensteine zulässig sind,

soll eine möglichst einheitliche Gestaltung der Vorflächenbereiche als begrünte und zum Straßenraum hin offene Grundstücksfreiflächen gewährleisten und mit zur Gestaltung des gesamten Plangebietes beitragen. Durch die darüber hinaus festgesetzten Pflanzgebote wird sichergestellt, daß die zumeist nüchterne und unschöne Wirkung der Zäune abgemildert wird.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachneigung entsprechen der im Plangebiet vorhandenen Vielfalt und sichern diese dadurch planungsrechtlich ab. Neue Baukörper fügen sich somit in das vorhandene Erscheinungsbild ein.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 3o1 ersichtlich.

5. Kostenschätzung

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin der sich aus dem Bebauungsplan Nr. 3o1 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden z.Z. auf ca. 87o.ooo,-- DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum Teil ersetzt 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. 3o1 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.

Soweit noch erforderlich, sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel 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 13.o2.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3o1: Roxel - Gewerbegebiet Im Derdel - (Roxeler Straße/ Dingbängerweg/Am Rohrbusch/Bundesautobahn) -.

Münster, 19.03.1985

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

Vorstehende Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan [illegible] der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. ..... vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Münster (Westf.), den .....