

zum Bebauungsplan Nr. 312:
Mecklenbeck - Gewerbegebiet östlich der
Autobahn/südlich der Weseler Straße -

247

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 312 erstreckt sich im Stadtteil Mecklenbeck auf den Bereich zwischen Weseler Straße, Bundesbahnstrecke Münster - Coesfeld, Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen und Autobahn.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung Münster,

Flur 223, Flurstücke 141; 143-149; 151; 152; 175; 176; 180-183; 185; 187; 188; 202; 205; 207; 208; 211; 214; 215; 217; 224-228; 232; 233; 238; 243; 249; 261; 263-266; 273; 275-279; 297; 298; Teil des Flurstücks 320.

Flur 224, Flurstücke 3; 7; 8; 10; 15-18; 23; 24; 57; 59; 60; 61; 64-67; 69-71; 75; 91; 93; 94; 96; 101; 103; 105; 118-129; 131-133; 147; 149; 151-154; 166-168; 174-176; 184-188; Teile der Flurstücke 139 und 169.

Gemarkung Albachten,

Flur 16, Flurstücke 15; 16 und 17.

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

2. Ausweisung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Gewerbegebiet und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 312 wurde insofern gemäß § 8 (2) Bau-gesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 soll u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung der südlich der Weseler Straße gelegenen Flächen schaffen, um der anhaltenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken im Stadtgebiet Münster entsprechen zu können.

Gleichzeitig wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 überprüft. Die in diesem Bereich entstandenen Immissionsschutzkonflikte bezogen auf die Weseler Straße und die im südlichen Planbereich gelegenen gewerblichen Bauflächen sollen durch Festsetzungen, die den Erfordernissen entsprechen, gelöst werden.

Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan Nr. 312 die dem vorhandenen und erweiternd geplanten Ortskern des Stadtteils Mecklenbeck zukommende Funktion als Grundversorgungszentrum sichergestellt werden, wozu in den Gewerbegebieten großflächige Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, ausgeschlossen sind.

4. Planinhalte:

Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 312 setzt im Bereich des vorhandenen Wohngebietes Untietheide/Duddeyheide entsprechend dem Bestand und in Anlehnung an die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 allgemeine Wohngebiete fest. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert und teilweise die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Gebäude geschaffen.

Die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Planbereich, an der Bundesbahnstrecke Wanne-Eickel - Bremen, wird ebenfalls entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Ausweitung der derzeitigen Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch die Festsetzung von Gewerbegebieten planungsrechtlich abgesichert, wobei durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsanlagen gegeben ist.

Der Bereich zwischen der Bundesautobahn, dem Wohngebiet und den vorhandenen Gewerbebetrieben wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt.

Um die Verträglichkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft herzustellen, ist eine Gliederung der gewerblichen Baugebiete mit zum Wohngebiet abnehmenden Belästigungsgraden vorgesehen. Ausnahmen von dieser Regelung können, für den Fall daß der Immissionsschutz sichergestellt ist, zugelassen werden.

Im Bereich der Grundstücke westlich der HAUPTerschließungsstraße sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI ausgeschlossen. Dadurch wird der aufgrund des Abstandserlasses erforderliche Abstand zur Wohnbebauung geringfügig unterschritten.

Betriebe der Abstandsklasse VII auf dem vorderen Teil der gewerblichen Grundstücke und Betriebe der Abstandsklasse VI auf dem hinteren Teil der Grundstücke auszuschließen, ist nicht praktikabel. Diese geringfügige Unterschreitung der erforderlichen Abstände muß hier hingenommen werden. Eventuell auftretende Konflikte in der Anwendung des Abstandserlasses können aufgrund der Bestimmungen der textlichen Festsetzungen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den allgemeinen Wohngebieten und in den neu ausgewiesenen Gewerbebetrieben die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe wird entsprechend dem Bestand ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Durch textliche Festsetzungen werden in den Gewerbegebieten großflächige Handelsbetriebe, die Lebensmittel im Sortiment führen und an Endverbraucher vertreiben, insoweit ausgeschlossen, als ihre Geschoßfläche 500 qm übersteigt. Diese Festsetzung dient dem Schutz bestehender und geplanter Grundversorgungszentren in der Nachbarschaft der Gewerbegebiete. Es soll hiermit verhindert werden, daß - unter Ausnutzung besserer Wettbewerbsbedingungen - in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel im Sortiment sich 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.

Um den Einkaufsbedürfnissen der im Gewerbegebiet arbeitenden oder wohnenden Bevölkerungsteile Rechnung zu tragen, wurde die Geschoßfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln im Sortiment auf 500 qm begrenzt. Diese Größenordnung erlaubt eine angemessene Versorgung der Gewerbegebiete und dürfte nicht geeignet sein, in so wesentlichem Umfang Kaufkraft aus den umliegenden Grundversorgungszentren abziehen, daß die von den Wohngebieten fußläufig zu erreichenden Grundversorgungseinrichtungen hierdurch in ihrem Bestand gefährdet werden könnten.

Erschließung

Die Erschließung der Wohngebiete kann über die vorhandenen Straßen sichergestellt werden, die entsprechend dem Bestand als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Rad- und Fußwegeverbindung zur Weseler Straße vorgesehen, um unnötige Umwege für den Rad- und Fußgängerverkehr zu vermeiden.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist über ein neues Erschließungssystem, bestehend aus einer Haupterschließungsstraße mit Stichstraßen, die jeweils mit einer Wendemöglichkeit ausgebildet sind, vorgesehen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe südlich des Wohngebietes werden zukünftig über das neue Erschließungssystem erschlossen, wodurch eine spürbare Entlastung der Wohngebiete erreicht wird.

Die Anordnung der neuen Erschließungsstraßen ermöglicht bei Bedarf relativ kleine Grundstückszuschnitte und begünstigt damit auch die Ansiedlung kleinerer Betriebe.

Versorgung

Die vorhandenen Trafostationen an der Untietheide und im Gewerbegebiet südlich der Duddeyheide werden entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ausgewiesen.

Zur Versorgung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ist an der Haupteerschließungsstraße entsprechend dem Bedarf eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das ausreichende Angebot von entsprechenden Läden an der Heroldstraße in zumutbarer Entfernung gesichert.

Das Wohngebiet hat in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Weseler Straße/Untietheide Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr.

Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, bei deren Ausgestaltung ein Rad- und Fußweg angelegt werden soll.

Darüber hinaus ist an der Untietheide eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz - festgesetzt, die der Versorgung des Wohngebietes mit Spielmöglichkeiten dient.

Zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen zur Wohnbebauung und zur Weseler Straße sind Anpflanzungsgebote unterschiedlicher Breite festgesetzt, um den durch die gewerbliche Nutzung bedingten nüchternen technischen Eindruck eines Gewerbegebietes in geeigneter Weise zu mildern.

Der entlang der Weseler Straße festgesetzte private Grünstreifen unterschiedlicher Breite dient der Abschirmung der Gewerbe- und Wohngebiete sowie der Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße. Darüber hinaus soll damit das Grün der Landschaft - straßenbegleitend - soweit wie möglich in den Ortskern hineingeführt werden und zur wünschenswerten intensiven Verflechtung von Stadtraum und Natur beitragen.

Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen erhaltenswerten Einzelbäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Fläche für die Forstwirtschaft

Der kleine vorhandene Wald an der Bundesautobahn wird entsprechend dem Bestand als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Dadurch wird seine abschirmende Wirkung für die Autobahn und das Gewerbegebiet gesichert. Über einen mit Pappeln und Eichen bestandenen Weg erhält diese Fläche Anschluß an die Verkehrsflächen, so daß auch in Zukunft diese Waldfläche für Spaziergänger erreichbar bleibt.

Sonstige Nutzungen

Die im Plangebiet ausgewiesene Wasserfläche - Regenrückhaltebecken - dient der Regulierung des zeitweise übernormal auftretenden Regenwassers. Die geplante Lage des Regenrückhaltebeckens ist das Ergebnis vielfältiger Überlegungen tiefbau-technischer und ökologischer Art. Es ist vorgesehen, die Wassersammelanlage nicht in der früher üblichen Form betonierter Becken zu bauen, sondern sie vielmehr in naturnaher Bauweise als

ökologisch wertvollen Feuchtbiotyp zu errichten. Damit soll insgesamt eine Verbesserung und auch Bereicherung des örtlichen Öko-Systems eintreten.

Da - nach Beobachtungen - an der vorgesehenen Stelle mit dem vorhandenen Geschiebelehm der ideale Unterboden für die Wasserhaltung vorhanden ist und dazu die besonders tiefe Lage des Flurstücks zwischen zwei Waldstücken die angestrebten Qualitäten der Anlage begünstigt, ist der Standort unverzichtbar.

Eben diese Vorteile wirken sich jedoch-wie während der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes angeregt - für eine Besiedlung der Fläche mit Hof- und Wohngebäuden entscheidend nachteilig aus.

Bauliche Gestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten entsprechen dem Bestand und sichern diese damit planungsrechtlich ab.

Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen ist bei der Dachneigung ein Spielraum festgesetzt, der eine größtmögliche Wirtschaftlichkeit der Gebäude und eine ausreichende Gestaltungsvielfalt sicherstellen soll.

Die Festsetzung, wonach Sicherheitszäune nur in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig sind, soll eine möglichst einheitliche Gestaltung der Vorflächenbereiche als begrünte Fläche 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.

Aus Gründen der Sicherheit sind die Grundstücke entlang der Bahnanlagen mit einer festen Einfriedigung zu versehen, die das Betreten des Bahnkörpers verhindern.

Immissionsschutz

Durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen in Nutzungszonen mit unterschiedlicher Betriebsartennutzung (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 Gewerbegebieten) sowie durch die Pflanzgebote wird im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt, daß die zu erwartenden Immissionen in zumutbaren Grenzen gehalten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kommen zum Schutz lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für Aufenthaltsräume in den allgemeinen Wohngebieten sind daher, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, Fenster unterschiedlicher Schallschutzklassen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind ebenfalls besondere Lärmschutzvorkehrungen für die Beschäftigten und die Bewohner betriebsbezogener Wohnungen erforderlich. Aufgrund der noch unklaren Lage der zu schützenden Räume können für diesen Bereich keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Im Bereich der Gewerbegebiete hat daher der Bauherr zum Schutz vor Verkehrslärm Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, daß die in der VDI-Richtlinie 2719 - Tafel 5 - angegebenen Anhaltswerte für Innengeräuschpegel eingehalten werden. Dies kann durch Abschirmung der lärmempfindlichen Räume durch andere Gebäude oder Gebäudeteile, oder durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern erreicht werden.

Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung ist im jeweiligen Einzelfall vom Bauherren innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Erhaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet liegt die als Baudenkmal eingestufte alte Hofanlage Kappenberg. Der vorhandene Gebäudebestand ist durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert. Mögliche neue Ergänzungsbauten sind den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei aufgrund der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.07.1981 festgesetzte Naturdenkmale.

1. ND 630 Mecklenbeck - Duddeyheide 32, im Hof vor ehemaligen Wirtschaftsgebäuden - 2 Stieleichen -
2. ND 631 Mecklenbeck - Untietheide 8, Süd-Seite im Zaun - 1 Stieleiche -

Im Bebauungsplan werden die Naturdenkmale nachrichtlich dargestellt.

Nähere Einzelheiten sind aus der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 ersichtlich.

5. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 312 ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 4.470.000 DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zum überwiegenden Teil ersetzt werden.

...

Die Kosten sind bereits zum überwiegenden Teil im Finanz- und Investitionsplan 1986 - 1990 enthalten. Die noch zu veranschlagenden Mittel in Höhe von ca. 80.000 DM sollen vorbehaltlich verfügbarer Mittel für den künftigen Finanz- und Investitionsplan vorgesehen werden.

6. 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.

Es kann festgestellt werden, daß sich der Bebauungsplan Nr. 312 bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes und nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) BauGB als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 08.07.1987 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 312: Mecklenbeck - Gewerbegebiet östlich der Autobahn/südlich der Weseler Straße -.

Münster, den 21.07.1987



Kunze

Kunze
Bürgermeister